

# Oszkó község

Helyi építési szabályzat módosítása

5. módosítása

Egyszerűsített eljárás, véleményezési tervdokumentáció



**Megrendelő:**



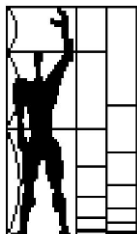
**Oszkó Község Önkormányzata**

9825 Oszkó, Rákóczi u. 79.

Tel.: +36 94 573 073

Email: jegyzo@oszko.hu

**Tervező:**



**MODULOR**

**Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft**

9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Tel/fax.: +36 94/509-244

E-mail: modulor.gergye@t-online.hu

2020. november 16.

Oszkó

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Megbízó:** Oszkó Község Önkormányzata  
9825 Oszkó. Rákóczi u. 79.

**Generáltervező:** MODULOR Mérnöki és Szaktanácsadó Kft.  
9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Felelős tervező:

Gergye Péter  
TT/1 18-0204/2021

Energiagazd. tervező:

Lőrincz Imre  
IMPI KFT  
TV-T 180031  
TE-T 180031

Tel.rend. vízi közmű

Tel. rend. energia közmű:

Ügyvezető igazgató:

Gergye Péter  
MODULOR KFT

## TARTALOMJEGYZÉK

### Oszkó Helyi építési szabályzat módosítása

Településfejlesztési döntés, főépítési feljegyzés

#### I. Előzmények, kiindulási adatok

- 1.1. Tervi előzmények
- 1.2. Hatályos rendezési tervek:
- 1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elhatározásai
- 1.4. Vas megyei területrendezési terv

#### I. Alátámasztó munkarész

- 2.1. Kertes mezőgazdasági területeket érintő változások
- 2.2. Tájrendezés és természetvédelem
- 2.3. Biológiai aktivitási értékszámítás
- 2.4. Örökségvédelem
  - 2.4.1. Régészeti lelőhelyek
  - 2.4.2. Építészeti értékek védelme
- 2.5. Közműellátás
- 2.6. Közlekedés
- 2.7. A környezetvédelem
  - 2.7.1. Levegőtisztaság-védelem
  - 2.7.2. Zaj- és rezgésvédelem
  - 2.7.3. Vízvédelem
  - 2.7.4. Talajvédelem
- 2.8. Védőterületek és védősávok
- 2.9. A korlátozások - Tűzvédelem

#### III. Jóváhagyó munkarész

---

**Helyi építési szabályzat módosítása**  
Rendelettel elfogadandó

# Településfejlesztési döntés, főépítési feljegyzés

---



Oszkó Község Önkormányzata

9825 OSZKÓ, RÁKÓCZI FERENC U. 79.

TEL.: 94/573-073

E-mail: hivatal@oszko.hu

---

Osz/118-7/2020.szám.

Határozati kivonat

Oszkó Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2020. július 2-án megtartott ülése jegyzőkönyvéből.

**50/2020.(VII.2.) számú képviselőtestületi határozat**

**Oszkó Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Hegypásztor Kör ( 9825 Oszkó, Molnár Antal u. 4., adószám: 19246774-2-18) által benyújtott Oszkó szőlőhegy Hegypásztor Kör gondozása alatt lévő területre vonatkozóan a NaturARCH Studio Kft. (Székhely: 9700 Szombathely, Horváth Boldizsár körút 9. Cégjegyzékszám: 18-09-113735 Adószám: 26539984-1-18) által elkészített telepítési tanulmánytervet a határozat 1. számú mellékleteként elfogadja és az ügyben az alábbi döntéseket hozza:**

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy - a Kovács István elnöknek a Hegypásztor Kör képviseletében benyújtott és az oszkói Szőlőhegyre elkészített telepítési tanulmányterv alapján - támogatja az 1001-1037. hrsz ingatlanok alkotta tömb esetében az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet építési előírásainak módosítását és a beépítettség 3 %-ról 10 %-ra való növelését, a 90 m<sup>2</sup>-es alapterületi megkötés 250 m<sup>2</sup>-re emelését, az „építési hely határa” jelölés eltörlését valamint az építménymagasság lejtős területen legfeljebb 4,5 m, de az épület melletti legmélyebb terepszinttől számítva a homlokzatmagasság maximum 6 m magasságra való emelését.
2. A telepítési tanulmánytervben foglaltak megvalósítása érdekében az önkormányzat a helyi építési szabályzatát módosítani kívánja.
3. A helyi építési szabályzat módosítása készítésének tervezési költségei a kérelmező Hegypásztor Kört terhelik.
4. A Képviselő-testület eltekint a 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti hatás vizsgálatról.
5. Partnerségi egyeztetés során Oszkó Község Önkormányzata a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 12/2017. (XI.24.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint jár el a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről szóló 2020. évi LVIII. törvény 165 §-ában foglalt szabályokat alkalmazva.
6. A rendezési terv módosítását a képviselő-testület egyszerűsített eljárás szerint kívánja lebonyolítani.

7. A képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert a tervezési munkák megkezdésére.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Oszkó, 2020. július 2.

/: Birkás István s.k.:/  
polgármester

/: Pónáczné Horváth Andrea s.k.:/  
jegyző

A kivonat hitelül:  
Oszkó, 2020. július 2.

A jegyző megbízásából.



Biró Tibor  
aljegyző

## Főépítési Feljegyzés kiegészítése

Készült a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 3/C.§ adta felhatalmazás alapján – az 50/2020.(VII.2.) önkormányzati döntés, mint Oszkó község településfejlesztési döntései szerint -, településrendezési eszközeinek módosításához.

A tervezési feladatok:

- az oszkói Szőlőhegyre elkészített telepítési tanulmányterv alapján - támogatja az 1001-1037. hrsz ingatlanok alkotta tömb esetében az Mk jelű kertés mezőgazdasági övezet építési előírásainak módosítását és a beépítettség 3 %-ról 10 %-ra való növelését, a 90 m<sup>2</sup>-es alapterületi megkötés 250 m<sup>2</sup>-re emelését, az „építési hely határa” jelölés eltörlését valamint az építménymagasság lejtős területen legfeljebb 4,5 m, de az épület melletti legmélyebb terepszinttől számítva a homlokzatmagasság maximum 6 m magasságra való emelése.

A község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik, amelyet a 2007-ben elfogadott, majd többször módosított településszerkezeti terv és szabályozási terv foglal magába.

A településfejlesztési koncepció, a településrendezési eszközök tartalmi felépítése a Kr. átmenti rendelkezései alapján 2021. december 31-ig alkalmazható, módosítható. A tartalmi felépítése készítésének időszakából adódóan nem egyezik a Kr. által új típusú településrendezési eszközök készítésére előírt metodikával.

A településszerkezeti terv nem változik. A településen az OTÉK 2012. augusztus 6-ai állapota szerinti szabályozás alkalmazandó. A korábbi megalapozó munkarész a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet (továbbiakban Tr.) 3/A. §-ban foglaltak alapján nem használható fel, az új megalapozó munkarész tartalma a Tr. 45. § (2) bekezdés a) alpontja alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően, az OTÉK 3. § (3) bekezdés szerint került meghatározásra.

A helyi építési szabályzat és szabályozási tervlap a HÉSZ 8. mellékletének cseréjével változik, illetve a normaszöveg kiegészítésre kerül az új MK-1 jelű kertés mezőgazdasági övezet részletes előírásaival.

A hatályos településrendezési eszközök tartalmi felépítése készítésének időszakából adódóan nem egyezik a Kr. által új típusú településrendezési eszközök készítésére előírt metodikával. Az alátámasztó munkarészek (pl: közmű, közlekedés, tájrendezés, stb...) csak a módosítás jellegével és súlyával azonosan kerülnek kiegészítésre, mivel a változás jellege – beépítés intenzitásának növelése – nem érinti ezeket és megfelelnek az előírásoknak.

A HÉSZ módosítás a tervezési feladatot szolgálja és annak építésszabályozási eszköze. A helyi építési szabályzat a Kr. 5.mellékletétől eltér, mivel a hatályos HÉSZ felépítése más metodikát követ, új HÉSZ készítésére a tervező megbízást nem kapott, és Kr. 45. §-a alapján még módosítható.

A Kr. 3/A.§ (3) bekezdése szerint: *„(3) A stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során*



*felhasználni csak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot lehet, ideértve az ezen időtávon belül a településrendezési eszközhöz nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozásnak minősülő vizsgálatot is. A felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”*

A Kr. 16.§ (6) bekezdése szerint: „Amennyiben a településrendezési eszköz módosítása nem a település egészére készül, úgy a megalapozó vizsgálatot a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre kell elvégezni, a szerkezeti összefüggések bemutatásával.”

A Kr. 9.§ (6) bekezdése alapján:

*(6) Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezeten belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a település adottságainak, valamint a település településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.*

A Kr. 11.§ (4)-(6) bekezdései szerint:

„(4) A helyi építési szabályzathoz el kell készíteni

a) a megalapozó vizsgálat építés helyi rendjének megállapításához szükséges részét, és  
b) az alátámasztó javaslatot a (6) bekezdésben és a 16. § (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével.

(5) A helyi építési szabályzat készítése esetén a korábbi megalapozó vizsgálat felhasználására a 3/A. § szerint van lehetőség. A településszerkezeti tervhez készített alátámasztó javaslat szükség szerint aktualizálva, kiegészítve felhasználható a (4) bekezdés szerinti munkarészekhez.

*(6) Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezeten belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”*

A Kr. 9.§ (6) és Kr. 11.§ (4)-(6) bek. előírásai alapján Oszkó község településszerkezeti tervének és a helyi építési szabályzatának módosítását – meghatározott tömbterület vonatkozásában – az alábbi módon és tartalommal kell elkészíteni és a korábban elkészített, meglévő vizsgálatokra építve a hatályos településrendezési eszközöket kiegészíteni:

„1.1. Tervi előzmények

1.2. Hatályos rendezési tervek

1.3. Országos területrendezési tervek településrészt érintő elhatározásai (a tervezési területet érintettségének rögzítésével)

1.4 Vas megye területrendezési terve

2.1. Kertes mezőgazdasági területeket érintő változások (a változás bemutatása az 1001-1037 hrsz ingatlanok esetében, új MK-1 jelű övezet ismertetése)

2.2. Tájrendezés és természetvédelem (hatályos munkarészek felhasználása alapján nyilatkozni kell, hogy a változás miként érinti a település természetvédelmi területeit)

*2.3 Biológiai aktivitási értékszámítás (nem készül újonnan beépítésre szánt terület hiányában)*

*2.4. Örökségvédelem (tervezési területet érintő, vagy nem érintő műemléki, régészeti, helyi védelmi elemek rögzítése)*

*2.5. Közműellátás (a változással érintett területek közműellátási munkarészének kiegészítése a feladat mértékében)*

*2.6. Közlekedés (a kertes övezeti előírás változása nem érint a közlekedési területeket)*

*2.7. A környezetvédelem (tervezési területet érintően készül, aktuális ágazati jogszabályok bemutatása)*

*2.8. Védőterületek és védősávok (nyilatkozat, hogy nem érintik védőterületek, védőtávolságok)*

*2.9. Tűzvédelem (tervezési területet érintő releváns előírások, intézkedések bemutatása)*

Oszkó, 2020. október



.....  
Puklerné Kovács Erika  
önkormányzati főépítész

## I. Megalapozó vizsgálat

---

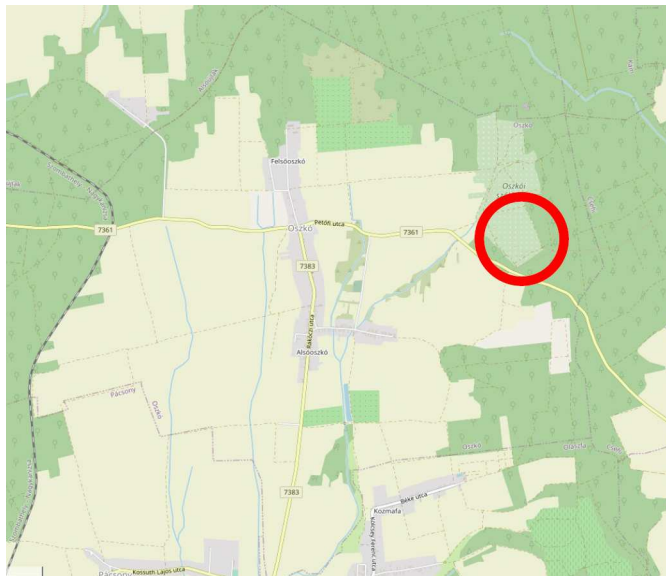
I.

## ELŐZMÉNYEK, KIINDULÁSI ADATOK

### 1.1. Tervi előzmények:

2020. február 25-én a Képviselő-testület 25/2020.(II.25.) számú képviselőtestületi határozatában úgy dönt, hogy a Hegypásztor Kör Oszkó kérelmét, Oszkó község közigazgatási területén az un. „hegypásztor pincéket” érintő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan támogatja és megbízza a polgármestert, hogy a településtervezési szerződés előkészítése ügyében a szükséges intézkedéseket tegye. Az előzetes egyeztetés alapján telepítési tanulmánytervet készített a beruházó 2020. áprilisában. A telepítési tanulmányterv feltárta és megalapozta jelen helyi építési szabályzat módosításának keretfeltételeit és céljait, a javasolt kertés mezőgazdasági terület jövőben szükséges beépítettségének mértékét. A telepítési tanulmányterv jelen dokumentáció mellélete.

2020. július 2-án 50/2020.(VII.2.) számú településfejlesztési döntésében kezdeményezte Oszkó Község Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközök módosítását. A változtatás célja: a meglévő és példa értékűen végrehajtott hagyományos mezőgazdálkodást előtérbe helyezett, egyben örökségvédelmi értékvédelmet kiemelten kezelő fejlesztések végrehajtása az oszkói szőlőhegyen.



A tervezési terület elhelyezkedése Oszkó közigazgatási területén belül

### 1.2. Hatályos rendezési tervek

Oszkó községre készült és ma is érvényben lévő rendezési tervek:

- Oszkó község Településfejlesztési koncepció  
**118/2004.(XI.11.) sz. határozattal megállapítva.**
- Oszkó község Településszerkezeti terve /MODULOR Kft./ -

53/2007. (IX.18.) sz. határozattal megállapítva, amelyet a 87/2013. (XII.12.) és a 78/2020.(X.21.) számú határozattal módosítottak

- Oszkó község Szabályozási terve és Helyi építési Szabályzata / MODULOR Kft./

14/2007. (IX.19.) önkormányzati rendelettel elfogadva, amelyet a 11/2013.(XII.16.), a 4/2017.(III.28.) és a 11/2020.(X.22.) önkormányzati rendeletek módosítottak.

Oszkó község Önkormányzati Képviselő-testületének településfejlesztési döntést hozott a hatályban lévő rendezési terv módosításának tekintetében:

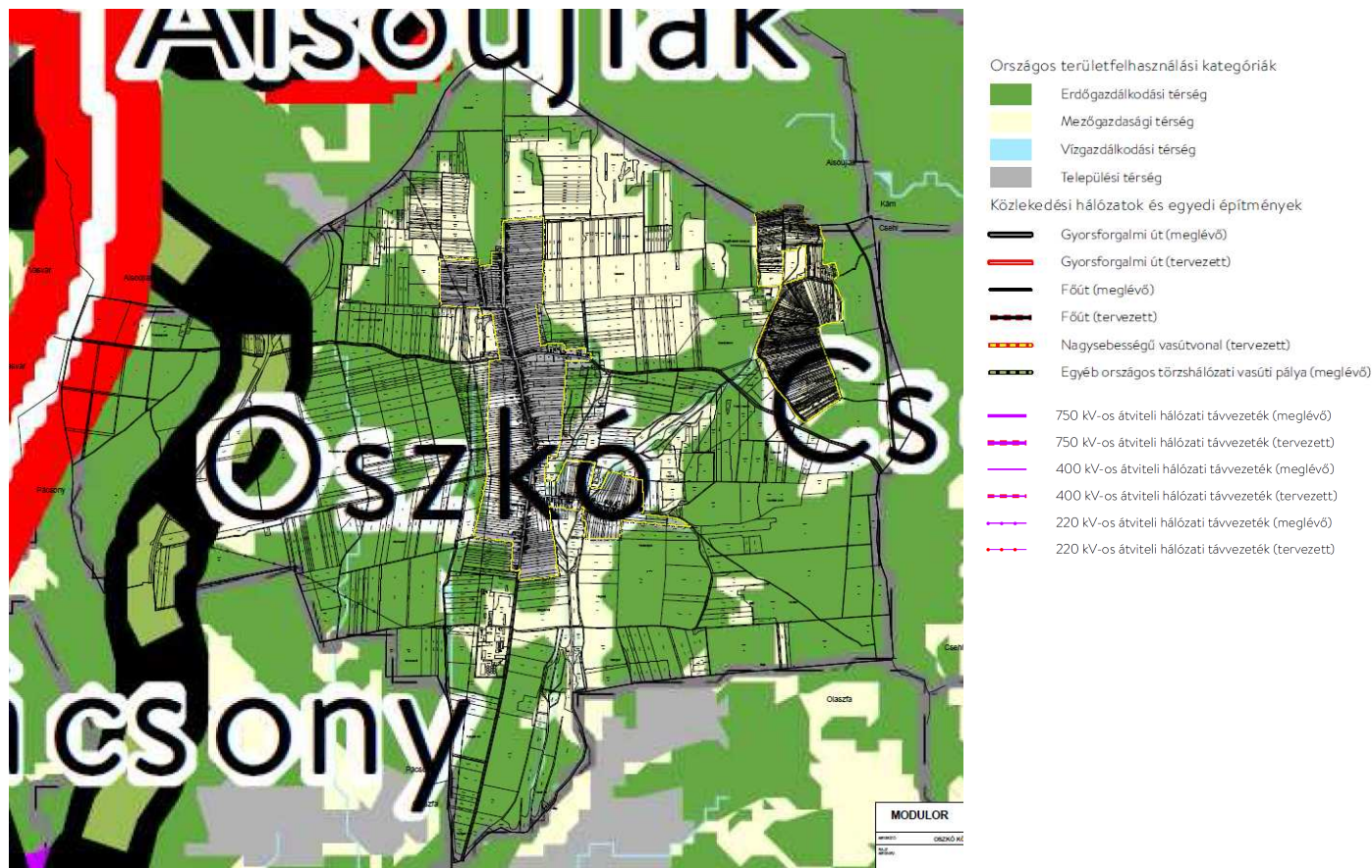
50/2020.(VII.2.) számú határozattal elfogadva.

### 1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elemei

#### Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

Oszkó község igazgatási területét érintő országos és térségi fejlesztési elképzelések, övezeti besorolások:

A 2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről - tartalmazza a községre vonatkozó övezeti rendszereket és infrastrukturális rendszereket:



Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló tv. 2. sz. melléklet -  
Az Ország Szerkezeti terve

Oszkót az alábbi műszaki infrastruktúra elemei érintik:

1. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

4/1. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

### 1. Távlati gyorsforgalmi utak

32. M9 - Szekszárd - Dusnok -Nagycenk (M85) - Szombathely - Vasvár Rábahídvég (M80) Vasvár (M80) - Zalaegerszeg - Nagykanizsa - Kaposvár - Dombóvár - Szekszárd Dusnok - Szeged (M5)

Térségi területfelhasználás neve	MaTrT szerkezeti terv	Hatályos településszerkezeti terv		Változatlan településszerkezeti terv (2020.)	
	ha	ha	%	ha	%
Települési térség	160,64	n.a		n.a	
Erdőgazdálkodási térség	1340,47	na.		na.	
Mezőgazdasági térség	528,39	n.a		n.a	
Vízgazdálkodási térség	1,29	n.a		n.a	
Teir adat:	2030,79	2030,79		2030,79	

A hatályos területrendezési terv előírásai és övezeti rendszerének rendezési tervhez való igazolását azonban alább bemutatjuk:



2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete -Ökológiai hálózat magterületének, az ökológiai hálózat puffertérületének övezete

A község területét nem érinti az ökológiai hálózat magterületének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és az ökológiai hálózat puffertérületének övezete.



2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete -Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

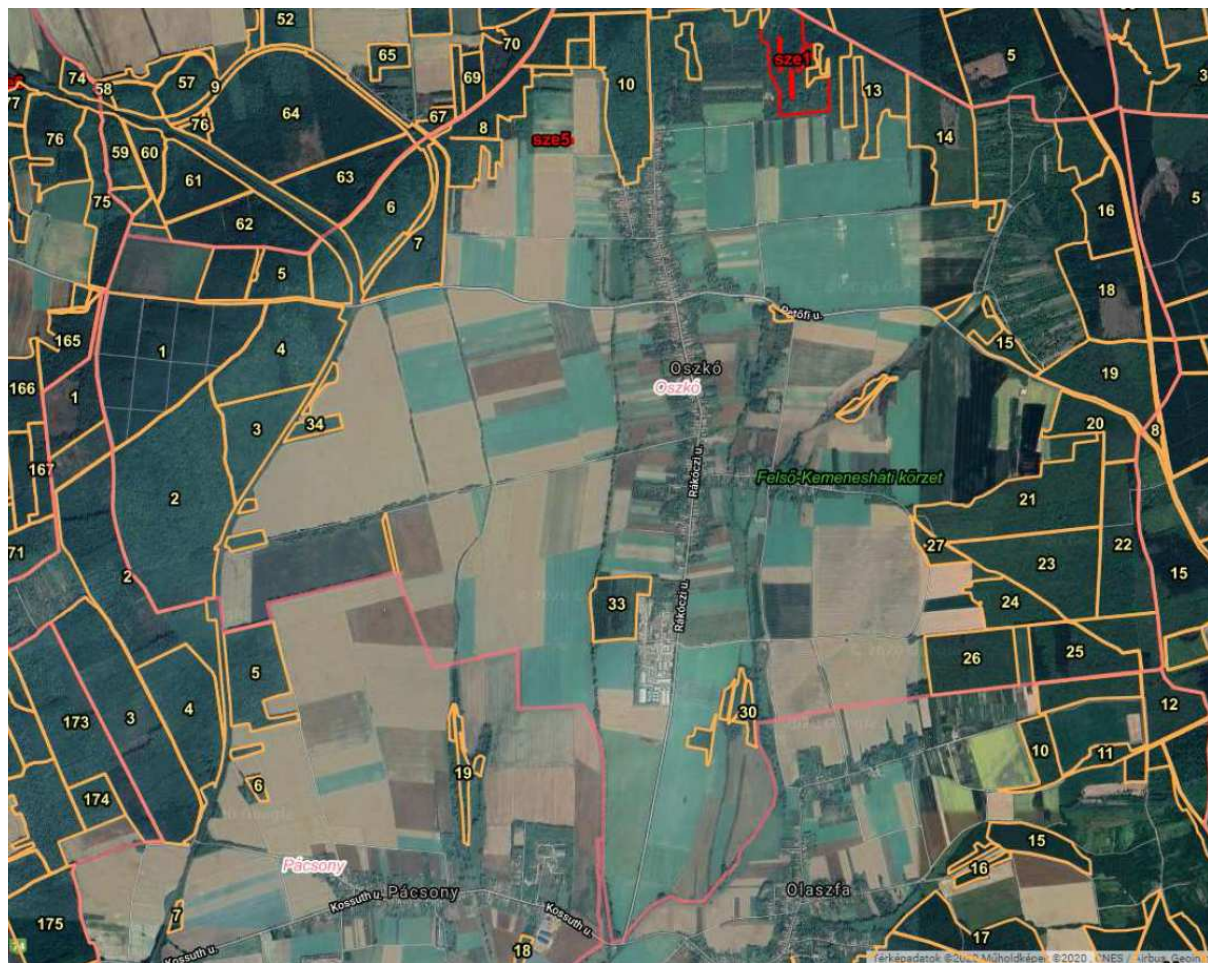
A község területét 7,3 ha nagyságban érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete. A Szőlőhegyen lévő tervezési területet a térségi övezet területe nem érinti.



2018. évi CXXXIX. törvény-3/3. sz. melléklete - Erdők övezete

A község területét érinti az erdők övezete 604,81 ha nagyságban. A tervezési területet nem érinti az erdők övezete.

**Erdőtervezett területek Oszkó község területén:**



A tervezési területet az „1” tag üzentervezett erdőterület érinti



2018. évi CXXXIX. törvény-3/4. sz. melléklete - Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések





A község területét nem érinti a világörökség és világörökség várományos területek övezete.





**2018. évi CXXXIX. törvény-3/5. sz. melléklete - Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések**

A község területét nem érinti a honvédelmi és katonai célú terület övezete.

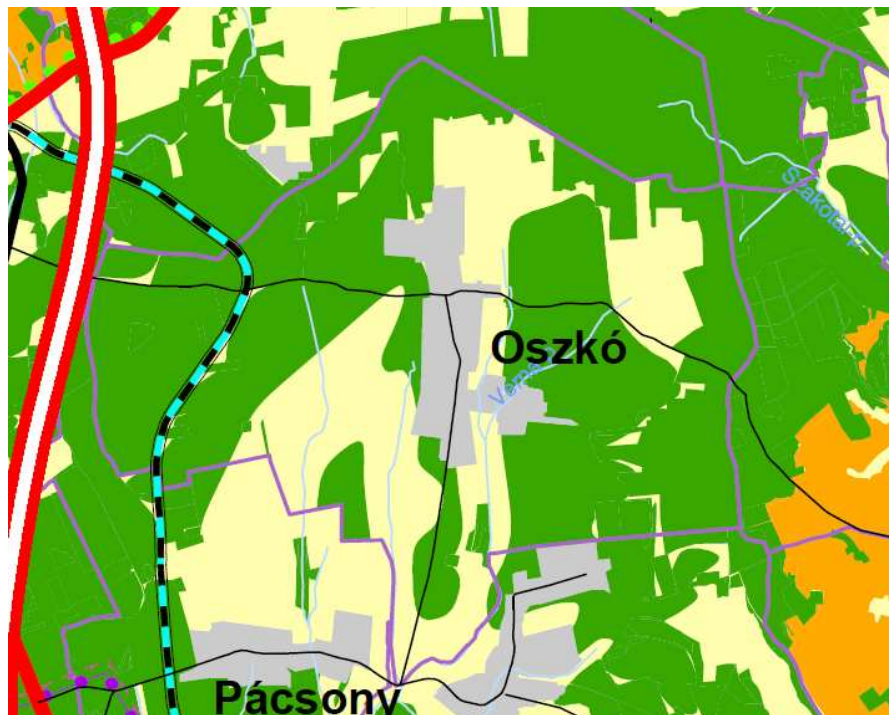
Térségi megnevezése 9/2019.(VI.14.) rendelet alapján	övezet MvM	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Jó termőhelyi szántók övezete	adottságú	Nem érinti	0,59 ha	
Erdőtelepítésre terület övezete	javasolt	Nem érinti	716,48 ha	
Tájképvédelmi övezete	terület	Érinti	896,37 ha	
Vízminőség-védelmi övezete	terület	Érinti a tervezési területeket	2011,15 ha	

Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	-	
VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	

#### 1.4. ) Vas megyei Területrendezési terv

**Vas megye területrendezési terve** (PESTTERV 2010. november 26-án elfogadva) Szemenye község területén az alábbi fejlesztéseket határozza el, illetve figyelembe veendő meglévő-megmaradó állapotot rögzíti:

##### A) Területrendezési tervlap



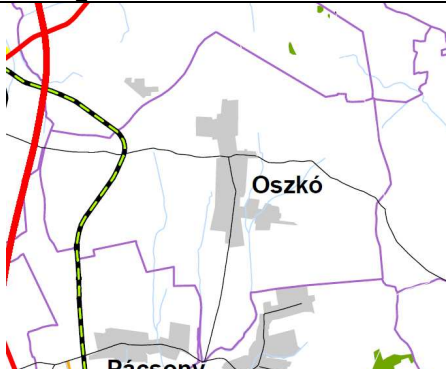
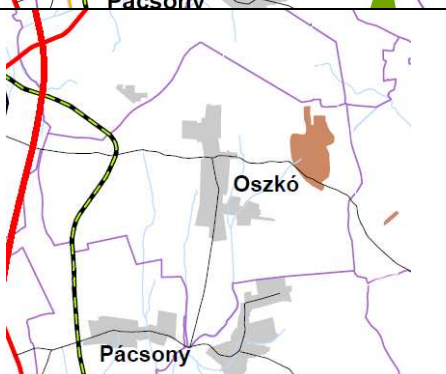
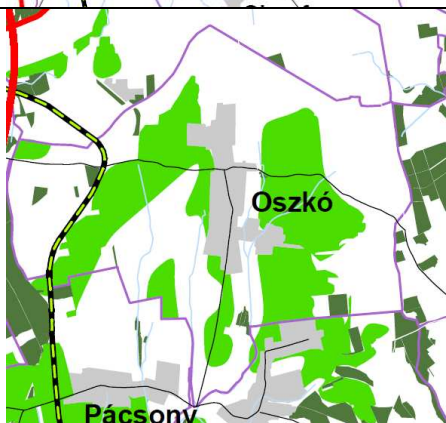

- városias települési térség
- hagyományosan vidéki települési térség
- vegyes területfelhasználású térség
- építmények által igénybe vett térség
- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- gyorsforgalmi út
- főút
- mellékút
- a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
- egyéb országos törzshálózati vasútvonal
- vasúti mellékvonal
- térségi mellékúton és vasúti mellékvonalon lévő hid
- térségi jelentőségű logisztikai központ

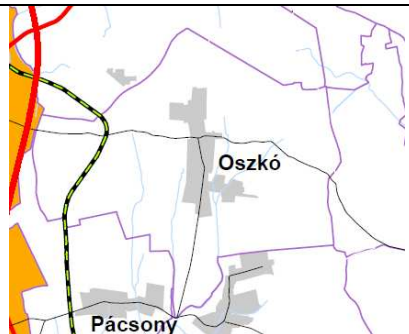

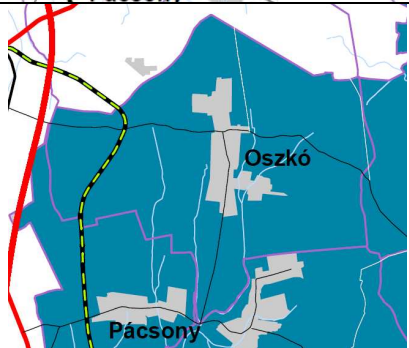
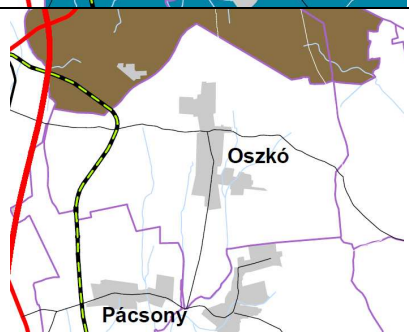
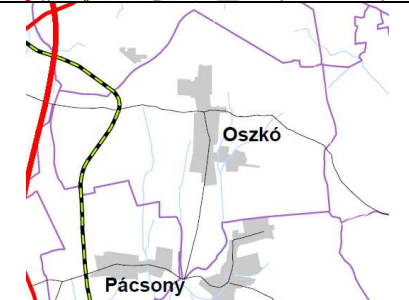
Vas megye TRT 1. sz. tervlap - Térségi Szerkezeti terv

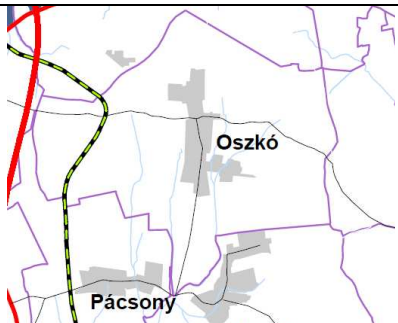
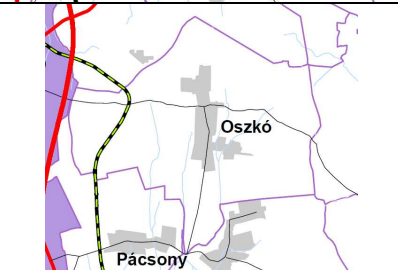
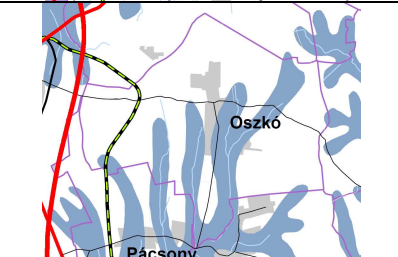
Hatályos és változatlanul maradó településszerkezeti terv alapján a tervezési terület a VTRt alapján mezőgazdasági térségben és a településszerkezeti terv alapján kertes mezőgazdasági területként van kijelölve.

#### Megyei övezetek

Vas megyei területrendezési terv térségi övezetei a tervezési terület vonatkozásában:

Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet
Ökológiai hálózat övezet	Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	Érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	Nem érinti	
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	Nem érinti, lásd MaTrT szerint.	
Térségi hulladéklerakóhely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete	Nem érinti	

Történeti települési térség	Nem érinti	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület	Új MaTrT alapján nem érinti	
Felszíni vizek vízminőségvédelmi-védelmi vízgyűjtő terület övezete	Érinti	
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	Nem érinti	
Együtt tervezhető térségek övezet	Hatályon kívül	

<p>Nagyvízi meder, belvíz járta terület</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Földtani veszélyforrás</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Vízerózió övezete</p>	<p>Hatályon kívül</p>	

## **II. Alátámasztó munkarész**

---

## 2.1. Kertes mezőgazdasági területet érintő változások

### Előzmények

A Hegypásztör Kör kezdeményezte Oszkó község hatályos helyi építési szabályzatának módosítását. Hegypásztör Kör Oszkó kérelme alapján a képviselő-testület telepítési tanulmányterv készítését kérte a beruházótól 2020. februárjában azzal a céllal, hogy alátámassza a szőlőhegy esetében a 3 %-os beépítettség 10 %-ra való felemelésének indokoltságát. Szükséges volt továbbá azon beruházási szándékok megismerése, amely a HÉSZ alapján a jelenlegi 90 m<sup>2</sup>-es alapterületi korlátozás 250 m<sup>2</sup>-re való felemelését és az építménymagasság 3,5 m-ről 4,5 m-re való növelését (lejtős terep felőli 6 m-es építménymagasság alkalmazását) lehetővé és szükségszerűvé teszi. Ennek megfelelően Oszkó község önkormányzata a 2020. február 25-i ülésen foglalkozott a tárgyi üggyel. Az ügyben meghozta a következő határozatot.

### **„25/2020.(II.25.) számú képviselőtestületi határozat**

***Oszkó Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Hegypásztör Kör Oszkó kérelmét, Oszkó község közigazgatási területén az un. „hegyásztör pincéket” érintő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan támogatja és megbízza a polgármestert, hogy a településrendezési szerződés előkészítése ügyében a szükséges intézkedéseket tegye.***

*Felelős: polgármester*

*Határidő: folyamatos*

A koronavírus járvány terjedésének megakadályozása és hatékony intézkedések megtétele érdekében a Kormány által kihirdetett veszélyhelyzet időszakában a Hegypásztör Kör kezdeményezése alapján indult ügy további intézése is lelassult a Hegypásztör Kör részéről. A szükséges lépések megtételéhez szükséges telepítési tanulmánytervet a veszélyhelyzet megszűnését követően benyújtották.

Az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A § alapján lehetőség van arra, hogy egyes településfejlesztési célok megvalósítására az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval településrendezési szerződést kössön az önkormányzat. A jelenlegi kérelem is ilyennek minősül. A módosítás konkrét javaslatait most már az elkészült telepítési tanulmányterv tartalmazza. A telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés elfogadásával tud elindulni a helyi építési szabályzat módosítása. A hegyásztör pincék, a kör által végzett értékmentési tevékenységek jelentősek még országos szinten is. Az önkormányzat más területeken (közművelődés, falufejlesztés, rendezvények bonyolítása, stb.) is együtt akar működni a kérelmezővel. A telepítési tanulmánytervben foglaltak támogathatók.

### A tervezett változtatás:

Az Oszkó Szőlőhegy esetében az 1001-1037 hrsz ingatlanokat érintő, kertes mezőgazdasági övezet esetében az önkormányzat a beépítési intenzitás 3 %-ról 10 %-ra való felemelését tervezi. A tervezési területen belül példaértékű civil összefogás keretében a Hegypásztör kör vette gondozásba a területet.



Az alapítók célja az volt, hogy a faluhoz tartozó szőlőhegy műemléki értékű prэшázait dokumentálják, lehetőség szerint megmentésük, valamint kulturális programokat szervezve megpróbálják élelni a falu életét, felelevenítve annak hagyományait. A célok tetteké váltak, a Hegypásztorok lelkesedése és tenni akarása ma is töretlen. Az eredeti elképzelések megtartása mellett az egyesület tevékenysége jelentősen kibővült az elmúlt 30 év alatt. Vidékfejlesztés, értékvédelem, turizmusfejlesztés, szőlészeti-borászat, helyi termékek felkarolása: csak néhány címszó a széles palettából.

Az időközben megvalósult beépítések és a jövőben várható népi építészeti stílusjegyeket hordozó új épületek jelenlegi előírások között már nem kaphatnának helyet.

Hegypásztor Kör területének látogatottsága éves szinten mára már több ezer fő. Ez a tömeg és a vele járó infrastruktúra nem összeegyeztethető a szőlőhegy más területeinek beépítési léptékével. Ez az igény a 2000-es évek elején a falu rendezési tervének aktuális módosításakor már megjelent, viszont akkor még nem került bele a tervbe. Az azóta eltelt csaknem 20 év alatt a helyzet csak "súlyosbodott". Az egyesület közössége válaszút elé ért: vagy leállítja a sikeres turisztikai és oktatási tevékenységét, vagy belevág a terület szabályozásának módosításába. Ez utóbbi mellett született döntés kapcsán készült jelen tanulmány. Bár a funkció változik, a terület szellemiségéhez méltó kultúra és értékrend változatlan marad. Az egyesült szemléletformáló és értékőrző tevékenysége nagyban hozzájárul ahhoz, hogy ma egyáltalán védendő szőlőhegyről beszélhetünk. Ebből kifolyólag nincs szükség drasztikus szabályozási módosításokra, azonban elengedhetetlen az övezeti előírások kiegészítése és a beépítettség 3 %-ról 10 %-ra való felemelése. A módosítás előkészítése és indokoltságát Települési tanulmányterv is igazolta.

A beépítési intenzitás 3 %-ról 10 %-ra való növelése figyelembe veszi a helyi sajátosságokat és a terület jellegét. Az MK-1 jelű övezet csak a település szőlőhegyének déli oldalán elhelyezkedő domboldal jól körül határolható tömbjét érinti. Jelenleg és a jövőben is itt legfeljebb elszórt, laza beépítés alakítható ki és a tervezett 10 %-os beépítettséggel. A terület kialakult laza beépítésű jellege is a mezőgazdasági használat fenntartása mellett jött létre.

A különleges településrendezési ok egyrészt a terület zártsága és jól elkülönülése a község többi területétől, A különleges településrendezési ok, továbbá, hogy az önkormányzat a népiépítészeti e megyében is egyedülálló szabadterei, eredeti környezetében való megőrzését támogatja. Az MK-1 övezetben mérsékelten megemelt beépíthetőség egyszerre biztosítja a terület laza beépítését, ugyanakkor átmenet a mezőgazdasági jellegű korlátozottabb beépíthető területek felé. A 10 %-os beépítésre javasolt MK-1 jelű mezőgazdasági övezet, továbbra is a nagyobb telkes mezőgazdasági használatot biztosítja, elszórt jellegű beépítésekkel. Az alacsony beépítés mégis a lehetővé teszi a jól körül határolt térségben a kertés mezőgazdasági célú céljára szolgáló épületek megvalósítását is, de nem eredményezi intenzív beépítés kialakulását.

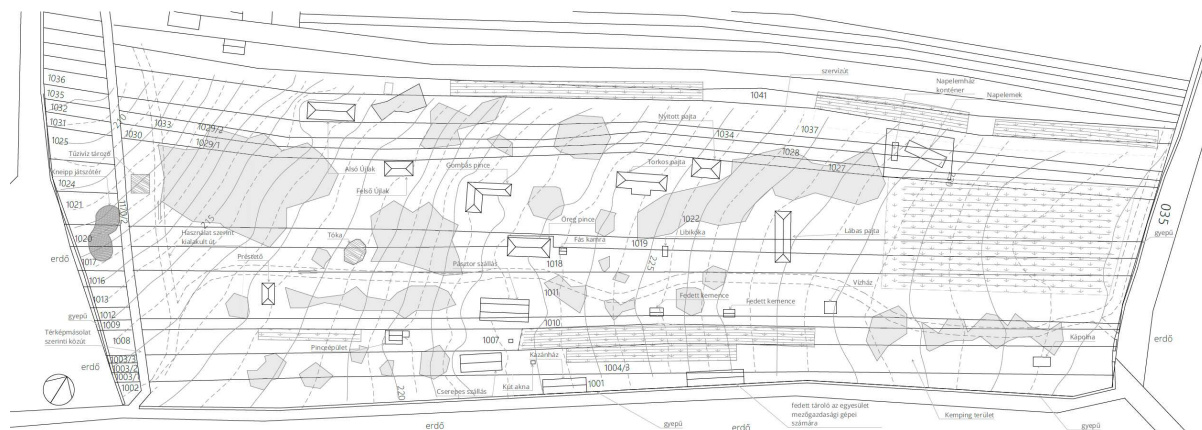
Az önkormányzat azon szándéka valósul így meg, hogy beépítések a zártkerti Szőlőhegy egységes jellegét a jövőben sem bontsa meg.

Az MK-1 jelű övezet érintő övezeti előírás változása közérdeket nem sért.

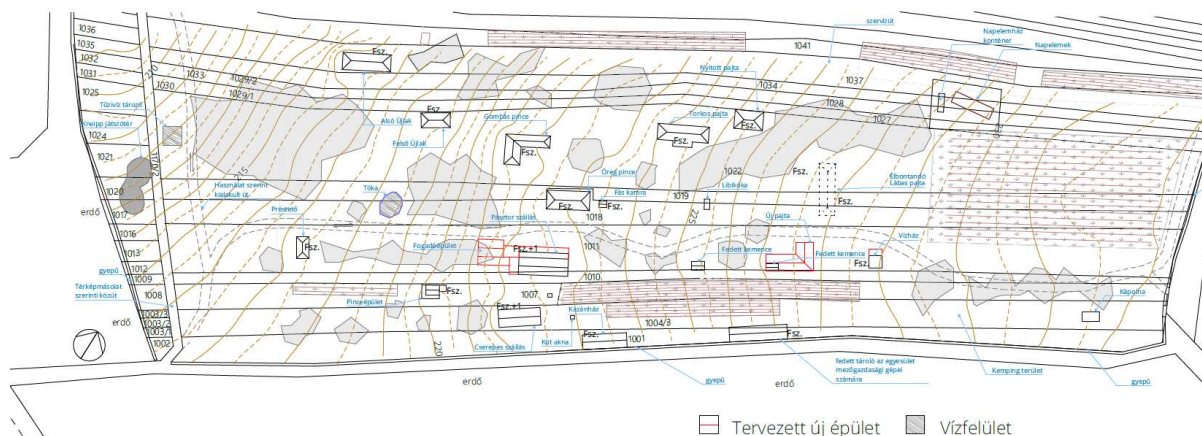
A változtatással teljesülnek az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények.

A módosítás magába foglalja az alapterületi korlátozás 90 m<sup>2</sup>-ről 250 m<sup>2</sup>-re való felemelését. A változás oka, hogy a tervezett új épületek alapterülete meghaladja a 90 m<sup>2</sup>-es jelenlegi korlátozást. Viszont a bruttó 250 m<sup>2</sup> megfelelő felső korlát az újabb beépítésekhez.

A lejtős terep miatt javaslatot elfogadva az építménymagasság 3,5 m-ről és lejtő oldali 4,5 m-es homlokzatmagasságról úgy változik, hogy az építménymagasság lejtős területen legfeljebb 4,5 m, de az épület melletti legmélyebb terepszinttől számítva a homlokzatmagasság maximum 6 m magasságra való emelését. A változás lehetővé teszi a meredekebb oldalakon is a nagyobb tömegű épületek kialakítását, a tere túlzott megbontása nélkül.



A meglévő állapot helyszínrajza (forrás: Telepítési tanulmány)



Tervezett beépítések helyszínrajza (forrás: Telepítési tanulmány)

A jövőben is Mk jelű övezetben maradó zártkerti ingatlanok esetében az előírások nem változnak. A változatlanúságot a kialakult lazább beépítettség, a komplexebb hasznosítás hiánya, az üresen álló és felújításra váró pincék száma indokolja.

**A hatályos HÉSZ 28.§ (2) bekezdése:**

(2) A Szőlőhegy mezőgazdasági övezet **építészetiileg védett** területe **Mk** övezetre:

- Beépíthető telek területe:

- lakóépület: nem létesíthető
- gazdasági épület: min. 1500 m<sup>2</sup> telekterület, szőlő gyümölcs művelési ágban lévő és ténylegesen úgy használt telek esetén építhető. Egyéb művelési ágban min 3000 m<sup>2</sup> telekterület szükséges.

- Kialakítandó új telek területe: minimum 800 m<sup>2</sup> telekterület.
- Beépítettség max 3 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 90 m<sup>2</sup> lehet.
- Megengedett legnagyobb építmény magasság:
  - lejtős területen legfeljebb 3,5 m, de az épület melletti legmélyebb terepszinttől számítva a homlokzatmagasság max. 4,5 m
  - Beépítési mód oldalhatáron álló. A legkisebb zöldfelület aránya kialakult vagy 80 %.

Az övezetben 90 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű építmény - borfeldolgozó és föld alatti építmény kivételével - egy építményben nem valósítható meg.

Az épületeket legfeljebb a telek útcsatlakozásától számított 150,0 m-es sávjában, legalább 5,0 m előkert és legalább 1,50 m oldalkert figyelembevételével kell elhelyezni. Az épületek között legalább 6,0 m tűztávolságot biztosítani kell.

Az övezet területén csak azon terület vonható ki művelés alól, amelyre a beépítés kerül és a hozzacsatlakozó megközelítést biztosító út létesül, valamint egyéb műtárgy elhelyezést nyer.

A területen az építmények építészeti kialakítására vonatkozóan a 30.§ előírásait (Örökségvédelméről) meg kell tartani.

**javasolt módosított HÉSZ 28. § (2) bekezdése és az új (4) bekezdés normaszövege:**

(2) A Szőlőhegy mezőgazdasági övezet **építészetiileg védett** területe **Mk** övezetre:

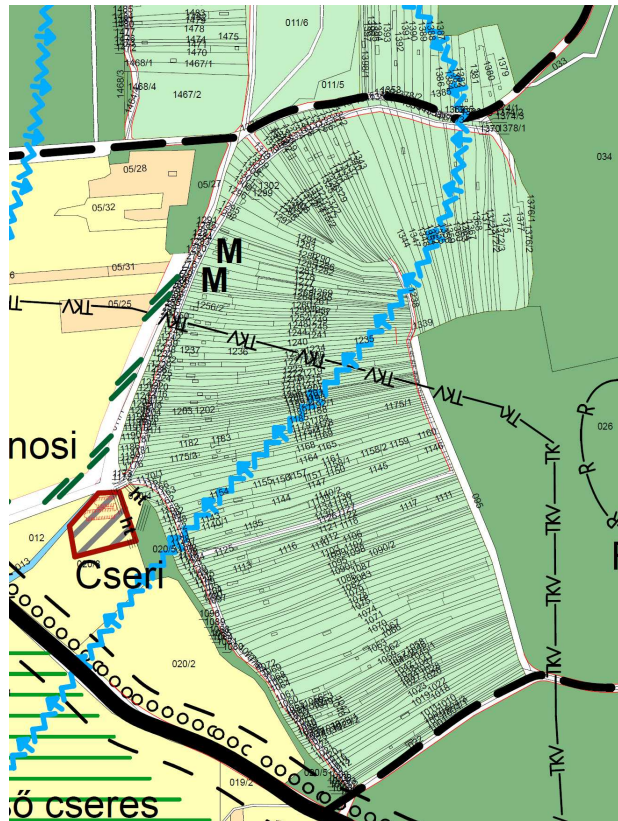
- a) Beépíthető telek területe:
  - lakóépület: nem létesíthető
  - gazdasági épület: min. 1500 m<sup>2</sup> telekterület, szőlő gyümölcs művelési ágban lévő és ténylegesen úgy használt telek esetén építhető. Egyéb művelési ágban min 3000 m<sup>2</sup> telekterület szükséges.
- b) Kialakítandó új telek területe: minimum 800 m<sup>2</sup> telekterület.
- c) Beépítettség max 3 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 90 m<sup>2</sup> lehet.
- d) Megengedett legnagyobb építmény magasság:
  - da) lejtős területen legfeljebb 3,5 m, de az épület melletti legmélyebb terepszinttől számítva a homlokzatmagasság max. 4,5 m
  - db) Beépítési mód oldalhatáron álló. A legkisebb zöldfelület aránya kialakult vagy 80 %.
- e) Az övezetben 90 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű építmény - borfeldolgozó és föld alatti építmény kivételével - egy építményben nem valósítható meg.  
Az épületeket legfeljebb a telek útcsatlakozásától számított 150,0 m-es sávjában, legalább 5,0 m előkert és legalább 1,50 m oldalkert figyelembevételével kell elhelyezni. Az épületek között legalább 6,0 m tűztávolságot biztosítani kell.
- f) Az övezet területén csak azon terület vonható ki művelés alól, amelyre a beépítés kerül és a hozzacsatlakozó megközelítést biztosító út létesül, valamint egyéb műtárgy elhelyezést nyer.
- g) A területen az építmények építészeti kialakítására vonatkozóan a 30.§ előírásait (Örökségvédelméről) meg kell tartani.

(4) A Szőlőhegy mezőgazdasági övezet **építészetiileg védett** területe **Mk-1 jelű** övezetre:

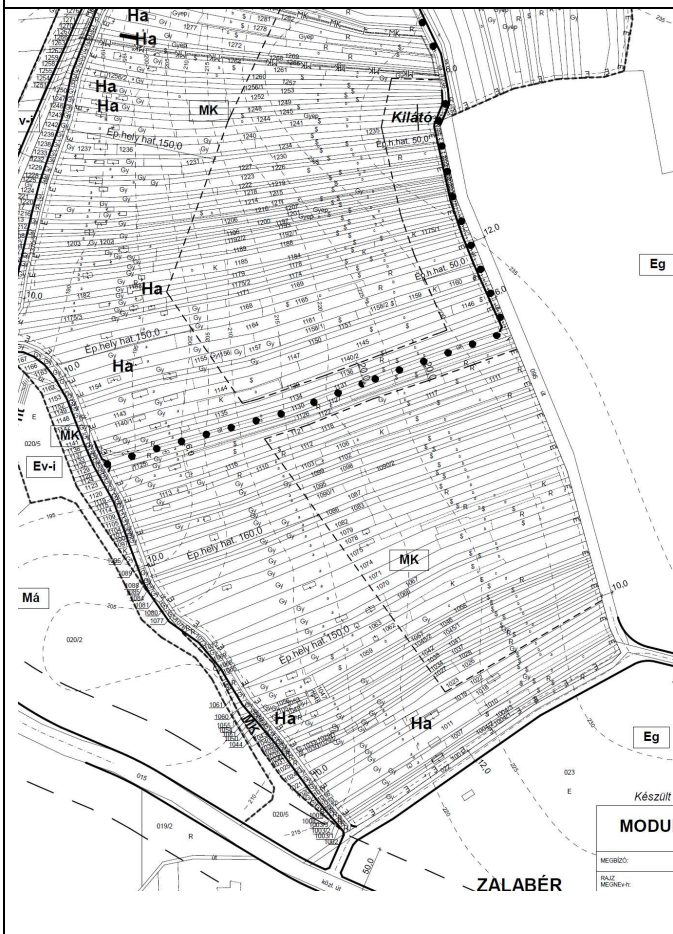
- a) Beépíthető telek területe:
  - lakóépület: nem létesíthető
  - gazdasági épület: min. 1500 m<sup>2</sup> telekterület, szőlő gyümölcs művelési ágban lévő és ténylegesen úgy használt telek esetén építhető. Egyéb művelési ágban min 3000 m<sup>2</sup> telekterület szükséges.
- b) Kialakítandó új telek területe: minimum 800 m<sup>2</sup> telekterület.
- c) Beépítettség max 10 %, de gazdasági épület maximális alapterülete max. 250 m<sup>2</sup> lehet.
- d) Megengedett legnagyobb építmény magasság:

- da) az építménymagasság lejtős területen legfeljebb 4,5 m, de az épület melletti legmélyebb terepszinttől számítva a homlokzatmagasság maximum 6 m.
- db) Beépítési mód oldalhatáron álló. A legkisebb zöldfelület aránya kialakult vagy 80 %.
- e) Az épületek között legalább 6,0 m tűztávolságot biztosítani kell.

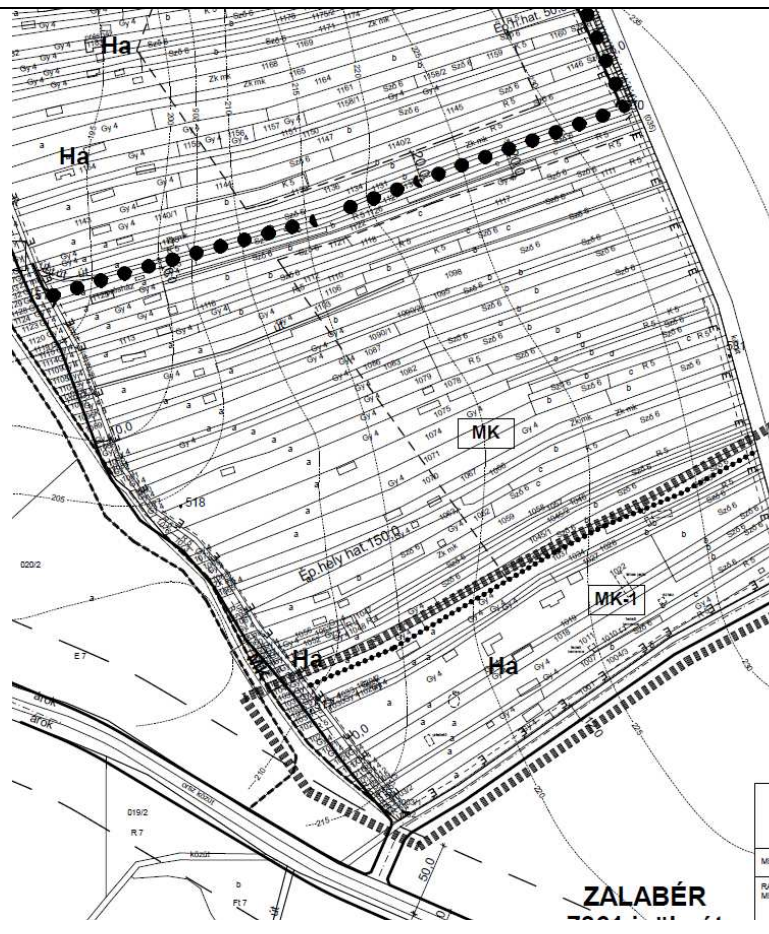
**Hatályos és változatlanul maradó településszerkezeti terv részlete**



Hatályos szabályozási terv részlete



Javasolt szabályozási terv részlete



A tervezési terület fényképei:





## 2.2. Tájrendezés és természetvédelem

A megbízás alapján a tájrendezési és környezetalakítási szakági munkarész kiegészítése a hatályos rendezési tervnek, ennek megfelelően csak a tervezett módosítások tükrében volt szükséges. A tervezés alá vont és érintett 1001-1037 hrsz kertes mezőgazdasági terület, hatályos szabályozási terven Mk jelű, javasolt szabályozási terven Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület (gyümölcs, kisebb részben rét) nem állnak természetvédelmi oltalom alatt, nem részei a nemzeti ökológiai hálózatnak, sem a NATURA 2000 területeknek. A területet a tájképvédelmi övezet területe érinti. A tájképvédelmi célokat a HÉSz és a településképvédelmi rendelet előírásai messzemenően figyelembe vette, és az OTÉK-nél szigorúbb előírásokat mai napig tartalmazza.

## 2.3. Biológiai aktivitási értékszámítás

Az Étv. 8. § (2) b. szerint „az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitási értéke, az átminősítés előtti aktivitási értékhez képest nem csökkenthet.”

Az MK és MK-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetek lehatárolásának módosítása beépítésre szánt területet nem érint, így a biológiai aktivitási érték számítását elkészíteni nem kellett.

## 2.4. Örökségvédelem

### 2.4.1. Régészeti lelőhelyek

A tervezési területen ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhely Oszkó község vonatkozásában nem található.

Oszkó község örökségvédelmi hatástanulmánnyal rendelkezik, amelyet a 2018-ban elkészített ERD vizsgálat a szükséges mértékben aktualizált.

**A 2018-as ERD tárgya:** M9 gyorsforgalmi út Vasvár-Zalaegerszeg (Misefa) szakasz

**A tervezett változtatás helyszíne:** Alsóújlak, Vasvár, Oszkó, Pácsony és Győrvár (Vas megye) és Lakhegy, Nagypáli, Kispáli, Egervár, Zalaszentiván, Zalaegerszeg, Pethőhenye, Alsónemesapáti, Kisbucsa, Misefa és Nemesrádó (Zala megye) közigazgatási területén.

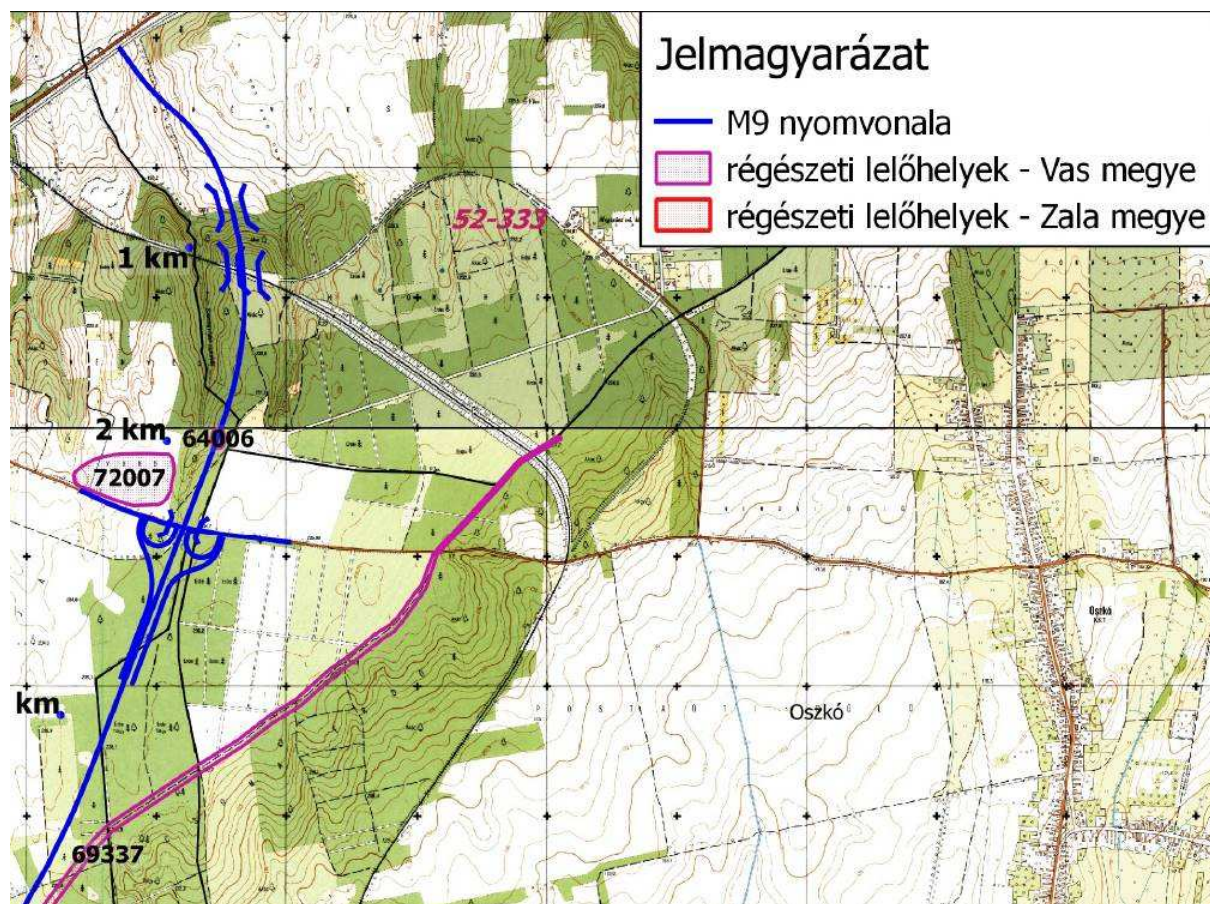
**Az ERD megrendelője:** VIKÓTI Mérnöki Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság volt.

**Az ERD megrendelésének célja:** Az M9 gyorsforgalmi út Vasvár-Zalaegerszeg (Misefa) szakasz beruházás, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban Kötv.) 7. § (20) c) bekezdés alapján nagyberuházásnak minősül, ezért a Kötv. 23/C. § (1) alapján nagyberuházás megvalósítása esetén Előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni; amelyet - a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. R.) 40. § (7) alapján - a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére irányuló azon első hatósági

eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni, amelyben a hatóság eljár vagy szakhatóságként vagy a szakkérdés vizsgálatával közreműködik.

Az ERD-t a **Budavári Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Nonprofit Kft.** készítette a Kötv. 23/C. § (3) és a Korm. R. 3. § (3) bekezdése alapján. A tervezett nyomvonal felszíni vizsgálatát 2018. május 15-17, valamint június 4-én végeztük el meglehetősen rossz megfigyelési körülmények között. Az évszaktól adódóan a terület nagyobb részét nem kutatható, magas és sűrű gabonavetés, illetve repce borította, valamint az erdőket sem lehet terepbejárással kutatni, így csak a kukoricával és napraforgóval fedett helyszíneket tudtuk érdemben vizsgálni.

A bejárás során 6 új régészeti lelőhelyet (*Vasvár - Halmok, Lakhegy - Erdei-dűlő, Nagypáli - Bújós, Zalaszentiván - Vörös-alja II., Zalaszentiván - Hidegkúti-dűlő II. és Pethőhenye - Kisfaludi-hegy mellett*) azonosítottunk, valamint 3 lelőhely (*56127; 90457 és a 34428*) kiterjedése nőtt. Ezek mellett Vasváron az erdőben sikerült azonosítanunk a *63880* lelőhelyen 4 csoportban álló halomsírt, melyek feltehetően kapcsolatban állnak az újonnan azonosított Vasvár - Halmok lelőhellyel, ahol két halom fekszik egymás közelében.



**M9 gyorsforgalmi út Vasvár-Zalaegerszeg (Misefa) szakasz Oszkót érintő ERD (részlet)**

**M9 gyorsforgalmi út Vasvár-Zalaegerszeg (Misefa) szakasz Oszkót érintő ERD (részlet)**

Régészeti lelőhelyek Oszkó község területén:

azonosító	megye	település	lelőhelyszám	név	védelem	HRSZ
42723	Vas	Alsóújlak	5	Katonák útja	szakmai	0409, 0108/2, 0432, 0422/2, 0431, 0422/1, 0421, 0420/3, 0433, 0100/2, 099/16, 098/2,



						095, 096/1, 096/2, 084/10, 074, 076, 078/1, 079
43625	Vas	Oszkó	1	Temető domb	szakmai	017/9, 017/10, 017/11, 017/12, 017/13, 017/14, 0147/11
43627	Vas	Oszkó	2	Keleti kertalja	szakmai	37, 38, 39/1, 40, 41/4, 39/2, 41/2
43628	Vas	Oszkó	3	Magyarosi-dűlő	szakmai	0190/16, 0190/17, 0190/12, 0190/11, 0190/14, 0190/13, 0190/15
43629	Vas	Oszkó	4	Berek	szakmai	0205/18, 0205/8, 0205/13, 0205/23, 0205/4
43630	Vas	Oszkó	5	Sió-dűlő	szakmai	0205/13
43631	Vas	Oszkó	6	Nyugati Sió-dűlő	szakmai	0201/28, 0201/31, 0201/30, 0201/29
43632	Vas	Oszkó	7	Keleti Sió-dűlő	szakmai	0192/11, 0192/1, 0192/10, 0205/15, 0192/9, 0201/31, 0201/32, 0196
43633	Vas	Oszkó	8	Újhegy	szakmai	034, 026, 022
43634	Vas	Oszkó	9	Rókalyuki-dűlő	szakmai	056/9, 056/10, 056/11, 050/4, 048/1, 056/5, 056/6, 056/3, 056/4, 050/6, 056/8, 056/7
43635	Vas	Oszkó	10	Farkaslyuki-dűlő	szakmai	0179/5
43636	Vas	Oszkó	11	Hegytáji-dűlő	szakmai	0179/1, 0179/2, 0179/5
43638	Vas	Oszkó	12	Csoma-dűlő	szakmai	0144/2, 0124/4, 0117/5, 0124/2
87407	Vas	Oszkó	13	Posta úti-dűlő	szakmai	
87417	Vas	Oszkó	14	Szent György templom	szakmai	32
90495	Vas	Oszkó	17	Homoki-dűlő I.	szakmai	092/10, 089, 086/12, 086/18, 092/8, 092/9, 086/11, 082/25, 086/17, 086/15, 086/16
90497	Vas	Oszkó	18	Posta-úti-dűlő III.	szakmai	0107/15, 0107/11, 0107/9, 0107/10, 0107/12, 0107/13, 0107/14
90499	Vas	Oszkó	19	Posta-úti-dűlő II.	szakmai	0115/16, 0107/35, 0124/3, 0124/4, 0124/5, 0115/17, 0107/4, 0115/18, 0107/8, 0107/6, 0107/7, 0107/5, 0115/19
69337	Vas	Hegyhátszentpéter	8	Katonák útja	szakmai	0156, 0158, 0159, 0160, 0161/1, 0215, 042/2, 046, 045, 0131, 098/1, 0128, 0129, 0127, 0104/1, 0100/1, 0101/1, 099/15, 0100/2, 0197/2, 0195/2, 0198, 0155, 0157, 0170, 0140/5, 0140/7, 0135/9, 0140/6, 0131, 0130, 0140/4, 0128, 0129



Oszkó régészeti lelőhelyek kiterjedése

## 2.4.2. Építészeti értékek védelme

A változások országos műemléki védelem alatt álló épületet, helyi védelem alatt álló épületet, építményt nem érintenek.

A tervezett beruházás összhangban van Oszkó Község településképi védelméről szóló 12/2019.(XII.5.) önkormányzati rendeletével.

A hatályos helyi építési szabályzat a Szőlőhegy területi védelmét tartalmazta, amelynek előírásai a településképi rendelet 12. §-ban a „Kertes településrészeire vonatkozó területi építészeti követelmények” fejezet alatt rögzítésre kerültek.

## 2.5. Közműellátás

A tervezési terület, és maga az Oszkó Szőlőhegy területe is közművel ellátatlan terület.



### **Szőlőhegy közműellátása**

A Hegypásztor kör által gondozott 1001-1037 hrsz ingatlanon belül a villamos energiaellátást saját napelemek biztosítják. A víz és szennyvíz kezelése korszerűen megoldott, helyi vízkivétellel és korszerű közműpótlóval. A belterületől való távolság hiányában nem reális a meglévő belterületi szennyvízhálózat bővítése a Szőlőhegy irányába, mivel a távolság a legrövidebb szakaszon is 1,7 km, és fogyasztási/szennyvíz kibocsátási pont pedig alig van. A Szőlőhegyen lakóépület nem található.

## **2.6. Közlekedés**

A tervezési területre vonatkoztatva a közlekedési kapcsolatok a szerkezeti terv és helyi építési szabályzat kiegészítésével párhuzamosan csak pontosításra kerülnek, alapvetően a 2007-ben elfogadott, majd többször módosított rendezési terv előírásai változatlanul maradnak.

A Szőlőhegy részére a meglévő úthálózat szélesítésével szabályozott, jellemzően 10-12 m széles közlekedési területek rendelkezésre állnak és változás e tekintetben nem tervezett.

### **Parkolás**

Az egyes ingatlanokon a sajátos funkcióknak megfelelően az OTÉK 4. számú melléklet szerint kell az elhelyezendő személygépkocsik számát, a 7. számú melléklet szerint pedig az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számát megállapítani.

A Szőlőhegy lábánál a hegy tehermentesítése érdekében parkoló került kijelölésre. A gazdák és vendégek is itt tudják hagyni a járműveiket elhelyezni, amíg a pincsort felkeresik.

## 2.7. Környezetalakítás

### Tájrendezés:

A rendezési terv módosítása során a bel- és külterület határának változása a hatályos rendezési tervekhez képest nem tervezett.

A Szőlőhegy kertes mezőgazdasági besorolású, amely a jövőben sem változik majd. A kertes mezőgazdasági övezeti előírás kiegészítése nem érint természetvédelmi, nemzeti ökológiai hálózat, NATURA 2000 területet.

### Tájértékelés

A tervezett módosítások jellegükből és az érintett területek helyzetéből adódóan a hatályos rendezési tervben megadottakhoz képest a táj szerkezetében kismértékű változást eredményeznek. Sem országos jelentőségű sem helyi jelentőségű természetvédelmi területeket nem érintenek Oszkó község esetében. Tájképi szempontból, a község jellegzetes sziluettjében változást a beépítési intenzitás növelése nem eredményez.

A MaTrT alapján a nemzeti ökológiai hálózat övezetei nem érintik Oszkó községet (magterület, ökológiai folyosó, puffer terület).

A község közigazgatási területét és a tervezési területet is érinti a tájképvédelmi terület övezete.

### Környezetvédelem, környezetalakítás

Oszkó község rendezési tervét érintő módosítások jelentős változást nem hoznak a környezeti elemek tekintetében. A módosítások egyrészt a meglévő hasznosításoknak megfelelő átsorolások, másrészt új fejlesztések megvalósulását lehetővé tévő területhasználatot szolgálja.

Az érintett területekre a hatályos rendezési terv környezetvédelmi, környezetalakítási munkarészában foglaltakat, valamint a hatályos jogszabályokat, előírásokat továbbra is mérvadónak kell tekinteni.

### 2.7.1. Levegőtisztaság-védelem

A község levegőminősége jónak mondható.

### Értékelés

Oszkó levegőtisztasági szempontból kedvező környezeti állapottal rendelkezik. Cél, ennek a kedvező állapotnak hosszútávú fenntartása. A tervezett módosítások jellegéből, volumenéből és lakott területétől való távolságából adódóan, amennyiben betartják a hatályos jogszabályokban előírtakat, jelentős levegőszennyezés nem várható.

### Javaslatok

Új területhasználat, új létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket. A levegő védelmével kapcsolatosan a 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadott jogszabályok - a 4/2011. (I.14.), az 5/2011. (I.14.), a 6/2011. (I.14.) VM rendeletek - előírásait kell alkalmazni.

### **2.7.2. Zaj- és rezgésvédelem**

#### ***Üzemi tevékenységből származó zajemisszió***

Üzemi tevékenységből származó zajemisszió szempontjából védett területet a tervezett módosítások nem érintenek. Az építkezéssel járó zajhatás határértéken belülnek tekinthető, mivel előregyártott, vagy helyi anyagok felhasználásával készülő elemek elhelyezésére kerülne sor.

#### ***Közúti közlekedésből származó zajemisszió***

##### ***Javaslatok***

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a 2008. január 1-től hatályos, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet az irányadó, a kibocsátási határértékek megállapításánál a 27/2008. (XII. 3.) KvVM- EüM rendeletet kell figyelembe venni.

### **2.7.3. Vízvédelem**

#### ***Felszíni és felszín alatti vizek***

##### **Felszín alatti víz**

A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok (melyek a beszivárgó csapadékvíz, talajvíz közvetítésével, szennyezést okozhatnak a mélyebb rétegekben) elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen bevezetése a terület érzékenységtől függetlenül tilos. A használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendeletben foglaltakat be kell tartani. Valamennyi létesítmény (új- és meglévő) a kiépített szennyvízcsatorna- hálózatra kapcsolódjon rá. Új, egyedi szennyvízgyűjtő kialakítása a szennyvízelvezető rendszer kiépítését követően tilos. Egyre nagyobb teret kell, hogy kapjon az ivóvízzel (mint természeti kincs) való racionálisabb, tudatosabb gazdálkodás. Szennyvíz elvezető rendszer hiányában korszerű közműpótló műtárgy a Szőlőhegyen elhelyezhető.

Vízvédelmi és vízgyűjtő-gazdálkodási szempontból Oszkó közigazgatási területét nem érint felszín alatti vízbázis védőterületet, azonban érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét.

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet - a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról- alapján Oszkó község az érzékeny területek közé tartozik.

A településrendezési eszközök módosításával érintett területeket nem érintik a vízbázis védőterülete.

A település külterületét érinti az az országos vízminőség-védelmi terület övezetét, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, a vonatkozó előírásai az

irányadóak. A településrendezési eszközök módosításával érintett területek nem érintik az országos vízminőség-védelmi terület övezetét.

A felszíni és felszín alatti víztestek érintett területeire a 1155/2016. (III.31.) Korm. határozatban kihirdetett Magyarország felülvizsgálat 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervében foglaltak az irányadók.

#### ***Szennyvízelvezetés***

A kialakult állapottól eltérő - keletkező többlet - szennyvízről nincsen információ. A község szennyvízelvezető-rendszerrel rendelkezik. A zártkert területén a belterülettől való távolság miatt csak korszerű szennyvízpótló műtárgy elhelyezése javasolt.

#### ***Csapadékvíz elvezetése***

Oszkó község csapadékvizeinek befogadója a Verna-patak, amely a község belterületének keleti és déli oldalán folyik. A Verna patak Pácsony és Olaszfa határában haladva Győrvárt érinti, ahol belefolyik a Sárvíz patakba, amely Zalaszentlőrincet és Zalaszentivánt érintve Zala megyében a Zalába torkollik.

#### ***Értékelés***

A tervezett módosítások következtében az érintett területek felszíni vízlefolyási viszonyai jelentősen nem változnak meg.

#### ***Javaslatok***

Cél a felszíni és felszínalatti vizeink megőrzése, mint élettér, mint ivóvízkészlet, mint környezeti erőforrás a jelenlegi és az elkövetkezendő generációk számára. A vízkészletek leghatékonyabb védelmét a fenntartható területhasználat biztosítja. Kiemelt feladat az élővizek tápanyagterheltségének mérséklése. Víztakarékoság, eső- és szürkevíz hasznosítás megvalósítása.

A használt és szennyvizek kibocsátásának ellenőrzésére vonatkozó részletes szabályokról 27/2005. (XII. 6.) KvVM rendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendeletben foglaltakat be kell tartani. Új beépítésre szánt területek megvalósításának feltétele a közcsatorna-hálózat, illetve zárt közműpótló kiépítése. Új létesítmények, épületek engedélyezése is abba az esetben engedélyezhető, ha a jövőben a szennyvizek közcsatornába való vezetése vagy jelenleg zárt közműpótlóban való gyűjtése biztosítható. A szennyvizek szikkasztását tiltani kell.

Szennyvizet, illetve egyéb szennyezést vagy mérgezést okozó anyagot (szemetet, vegyszermaradékot stb.) nyílt felszínű, illetve zárt csapadékvíz elvezető csatornába, vízfolyásba, holtágba, üzemelő vagy használaton kívüli kútba juttatni tilos.

A csapadékvizek megfelelő elvezetésére gondot kell fordítani. Csapadékvíz elvezetés szempontjából a fejlesztések engedélyezési és kiviteli terveinek készítésekor meg kell vizsgálni, hogy a meglévő árkok

alkalmasak-e a keletkező csapadékvizek befogadására mennyiségi és minőségi szempontból egyaránt. Kivitelezés csak jóváhagyott vízjogi engedély alapján végezhető.

### **Hulladékgazdálkodás**

Az ingatlanokon keletkező kommunális, és veszélyes hulladék elszállításáról minden ingatlan használojának gondoskodnia kell. Valamennyi ingatlan kapcsolódjon be a szervezett hulladékgyűjtésbe. Különösen fontos lenne a szelektív hulladékgyűjtés mind nagyobb elterjedése - a kihelyezett konténer szigetek nagyobb kihasználása -, az esővíz és szürkevizek nagyobb mértékű hasznosítása.

A területen tervezett építkezések során keletkező hulladékok kezelését az építési hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM közös rendeletben foglaltak alapján kell végezni.

### **2.7.4. Talajvédelem**

A tervezés alá vont 1001-1037 hrsz ingatlanok jellemző gyümölcs Gy4 minőségi osztályba tartozó, kisebb részben rét R5 minőségi osztályú területek. A tervezett beépítési intenzitás növelése összességében enm befolyásolja kedvezőtlenül a termőfölddel való gazdálkodást. Egyrészt, ha új OTÉÁK alapú rendezési terve lenne a településnek akkor a beépítettség akár 10 5-os lehetne magasabb jogszabály alapján. Másrészt csak azok a területek kerültek eddig is más célú használatra, ahol beépítés és azokat kiszolgáló udvar jött létre, vagy tóka, kemencesütő, stb...

### ***Javaslatok***

A termőföld védelme érdekében a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény talajvédelmi fejezetében a beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségek előírásait be kell tartani.

Az építkezések során a humuszos réteget külön kell letermelni és megfelelő módon kell deponálni. Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell felhasználni a talaj legfelső rétegeként. A feleslegben maradó humuszos feltalaj felhasználása csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján lehetséges.

A Tftv. 50.§ (2) bek. a) és b) pontja értelmében termőföldön a humuszos réteg megbontásával járó 400 m<sup>2</sup>-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi terv szükséges a 90/2008.(VII.18.) FVM rendelet szerinti tartalommal.

## **2.8. Védőterületek és védősávok**

A hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák a védőtávolságokat, amelyek most kiegészítésre kerülnek.

## 2.9. Korlátozások - Tűzvédelem

Oszkó község a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt települések közé került besorolásra.

### Tűzjelzés, vagyonvédelem

#### Tűzivíz ellátás

Az oltóvíz biztosítását az 54/2014.(XII.5.) BM rendeletben (továbbiakban: OTSZ) leírtakra megfelelően kell biztosítani.

#### Tűztávolság

Tűzvédelmi szempontból az építmények közötti legkisebb távolságot legalább az OTÉK 36.§-ba foglaltak szerint kell megtartani.

Telek határvonalán a nyílások kialakításának szabályait az OTÉK 37.§ leírtak szerint kell alkalmazni. Továbbiakban az OTSZ 17-18.§-ban foglaltakat is be kell tartani.

#### Tűz kár elhárítás

Hivatásos elsőként vonuló tűzoltóság Szombathelyen kb. 29 km. Vonulási idő kb. 30-40 perc.

A tűzoltási felvonulási út vonatkozásában az OTSZ 65-70.§-ában foglaltakat meg kell tartani. Tűzoltó anyag biztosítás OTSZ 71-78.§ alapján kell kialakítani. Az oltóvíztározók követelményeiről az OTSZ 82.§ rendelkezik.

Az OTSZ 75.§ alapján vezetékes vízellátás létesítése esetén az oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani. Az oltóvizet biztosító vízvezeték-hálózatfelújítása, átalakítása során érintett meglévő föld alatti tűzcsapokat föld feletti tűzcsapokra kell kicserélni.

Az OTSZ 76. § (1) bekezdése alapján épületek létesítésénél gondoskodni kell arról, hogy föld feletti tűzcsap az építménytől a megközelítési útvonalon mért 100 méteren belül legyen, annál távolabb nem lehet. Előkertek, szolgálmi utak létesítése, kialakítása esetében különös figyelmet kell fordítani arra, hogy a föld feletti tűzcsap tömlőfektetési útvonalon, az építménytől 100 méteren belül legyen.

#### Riasztás

A tűzjelzés telefonon történik.



# Helyi építési szabályzat

---

### **1.) Eltérés a 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK 29.§ meghatározott országos településrendezési és építési követelményektől**

A mezőgazdasági területek beépítéseit az OTÉK II. fejezetének 29.§ szabályozza. Oszkó község esetében az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos normaszövegét kell alkalmazni, mivel helyi építési szabályzata korábban készült. A 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK 3 %-ban rögzíti a mezőgazdasági területek beépítésnek legnagyobb mértékét. A tervezés alá vont Oszkó 1001-1037 hrsz ingatlanok területén kijelölésre kerülő MK-1 jelű övezetben jelenleg a 3 %-os beépítettség él MK övezeti jellel. Az Oszkó Szőlőhegy esetében az 1001-1037 hrsz ingatlanokat érintő, kertes mezőgazdasági övezet esetében az önkormányzat a beépítési intenzitás 3 %-ról 10 %-ra való felemelését tervezi. A tervezési területen belül példaértékű civil összefogás keretében a Hegypásztor kör vette gondozásba a területet. Az alapítók célja az volt, hogy a faluhoz tartozó szőlőhegy műemléki értékű préházait dokumentálják, lehetőség szerint megmentésük, valamint kulturális programokat szervezve megpróbálják élénkíteni a falu életét, felelevenítve annak hagyományait. A célok tetteké váltak, a Hegypásztorok lelkesedése és tenni akarása ma is töretlen. Az eredeti elképzelések megtartása mellett az egyesület tevékenysége jelentősen kibővült az elmúlt 30 év alatt. Vidékfejlesztés, értékvédelem, turizmusfejlesztés, szőlészet-borászat, helyi termékek felkarolása: csak néhány címszó a széles palettából.

Az időközben megvalósult beépítések és a jövőben várható népi építészeti stílusjegyeket hordozó új épületek jelenlegi előírások között már nem kaphatnának helyet.

Hegypásztor Kör területének látogatottsága éves szinten mára már több ezer fő. Ez a tömeg és a vele járó infrastruktúra nem összeegyeztethető a szőlőhegy más területeinek beépítési léptékével. Ez az igény a 2000-es évek elején a falu rendezési tervének aktuális módosításakor már megjelent, viszont akkor még nem került bele a tervbe. Az azóta eltelt csaknem 20 év alatt a helyzet csak "súlyosbodott". Az egyesület közössége válaszút elé ért: vagy leállítja a sikeres turisztikai és oktatási tevékenységét, vagy belevág a terület szabályozásának módosításába. Ez utóbbi mellett született döntés kapcsán készült jelen tanulmány. Bár a funkció változik, a terület szellemiségéhez méltó kultúra és értékrend változatlan marad. Az egyesült szemléletformáló és értékőrző tevékenysége nagyban hozzájárul ahhoz, hogy ma egyáltalán védendő szőlőhegyről beszélhetünk. Ebből kifolyólag nincs szükség drasztikus szabályozási módosításokra, azonban elengedhetetlen az övezeti előírások kiegészítése és a beépítettség 3 %-ról 10 %-ra való felemelése. A módosítás előkészítése és indokoltságát Települési tanulmányterv is igazolta.

A beépítési % 3 %-ról 10 %-ra való növelése figyelembe veszi a helyi sajátosságokat és a terület jellegét. Az MK-1 jelű övezet csak a település szőlőhegyének déli oldalán elhelyezkedő domboldal jól körül határolható tömbjét érinti. Jelenleg és a jövőben is itt legfeljebb elszórt, laza beépítés alakítható ki és a tervezett 10 %-os beépítettséggel. A terület kialakult laza beépítésű jellege is a mezőgazdasági használat fenntartása mellett jött létre.

A különleges településrendezési ok egyrészt a terület zártsága és jól elkülönülése a község többi területétől, A különleges településrendezési ok, továbbá, hogy az önkormányzat a népiépítészeti e

megyében is egyedülálló szabadtéri, eredeti környezetében való megőrzését támogatja. Az MK-1 övezetben mérsékelten megemelt beépíthetőség egyszerre biztosítja a terület laza beépítését, ugyanakkor átmenet a mezőgazdasági jellegű korlátozottabb beépíthető területek felé. A 10 %-os beépítésre javasolt MK-1 jelű mezőgazdasági övezet, továbbra is a nagyobb telkes mezőgazdasági használatot biztosítja, elszórt jellegű beépítésekkel. Az alacsony beépítés mégis a lehetővé teszi a jól körül határolt térségben a kertes mezőgazdasági célú céljára szolgáló épületek megvalósítását is, de nem eredményezi intenzív beépítés kialakulását.

Az önkormányzat azon szándéka valósul így meg, hogy beépítések a zártkerti Szőlőhegy egységes jellegét a jövőben sem bontsa meg.

Az MK-1 jelű övezet érintő övezeti előírás változása közérdeket nem sért.

A változtatással teljesülnek az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények.

Melléklet:

- Telepítési tanulmányterv (2020. április)

## Főépítési Feljegyzés

Készült a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 15.§ (6) bekezdése adta felhatalmazás alapján és a 25/2020.(II.25.) számú képviselő-testületi döntés alapján, Oszkó szőlőhegy Hegypásztor kör által gondozásban lévő területeire (1001-1037 hrsz), az övezeti előírás módosításának települési tanulmánytervéhez.

A telepítési tanulmányterv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél határozza meg, a szükséges tartalmat és annak részletezettségét a 7. melléklet figyelembevételével az önkormányzati főépítész az alábbiak szerint határozza meg.

### Bevezetés

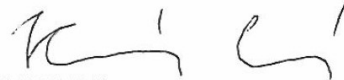
- 1.1 Az érintett terület rövid bemutatása - történeti rész
- 1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - szabályozási vizsgálat rész
- 1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
- 1.4. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására
- 1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
- 1.6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló
- 1.7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

Irodalomjegyzék

Mellékletek

Fotódokumentáció

Oszkó, 2020. április 2.



Kutnyánszky László  
önkormányzati főépítész

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Oszkó, Szőlőhegy, a Hegypásztor Kör  
gondozása alatt álló területre  
vonatkozóan



2020. ÁPRILIS

**MEGBÍZÓ:**

Hegypásztor Kör  
9825, Oszkó Molnár Antal u.4

**TERVEZŐ:**

NaturARCH Studio Kft.  
Székhely: 9700 Szombathely, Horváth Boldizsár körút 9.  
Cégjegyzékszám: 18-09-113735  
Adószám: 26539984-1-18



NATURARCH  
Studio

Építész tervező: Bihari Ádám okl. urbanista építészmérnök É 03-0436  
Építész munkatárs: Gacsályi Kinga okl. építész

**FELADAT:**

A Hegypásztor Kör egyesület gondozása alatt működő Oszkó, szőlőhegyi ingatlanok megváltozott használati igénybevételének következtében felmerülő helyi építési szabályozás módosítási lehetőségeinek feltárása.

**TARTALOMJEGYZÉK:**

Bevezetés	3
1.1. Az érintett terület rövid bemutatása - történeti rész	4
1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - szabályozási vizsgálat rész	9
1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	12
1.4. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	13
1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	14
1.6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	14
1.7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló	14
Irodalomjegyzék	15
Mellékletek	16
Fotódokumentáció	17

## Bevezetés

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (a továbbiakban: Kormányrendelet) a telepítési tanulmány fogalmát és készítésének szükségességét az alábbiakban határozza meg:

2.§ 9. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

- a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,
- b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy
- c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.

(3) Beépítési terv készülhet a helyi építési szabályzat alátámasztó javaslatként is, annak megalapozásaként.

Jelen telepítési tanulmányterv Oszkó Község Szőlőhegy településrészre, azon belül is a Hegypásztor Kör helyi egyesület által gondozott területekre vonatkozóan készül a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez.

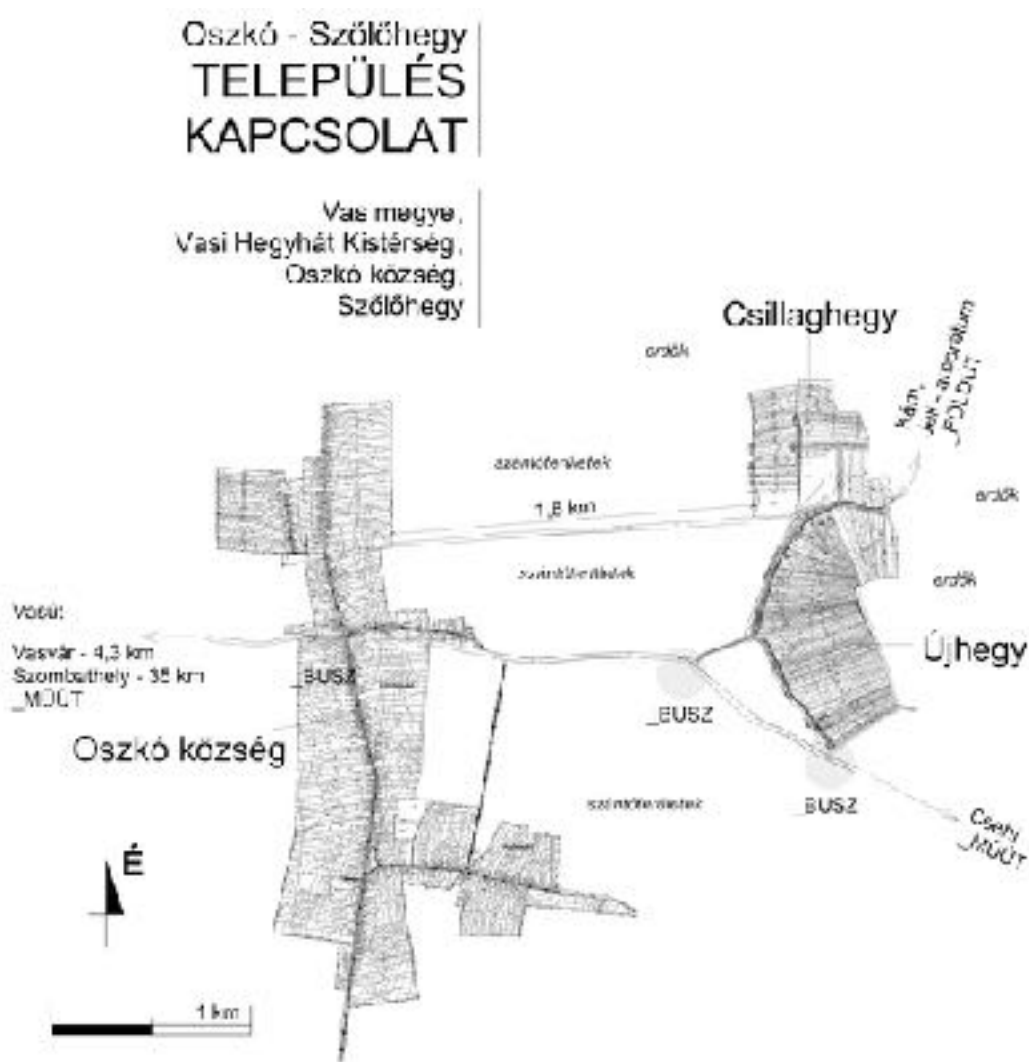
A telepítési tanulmányterv célja, hogy a szóban forgó területen az elmúlt években lezajlott természetes- és a Szőlőhegy egységét nem veszélyeztető funkcióváltás kapcsán megjelenő új beépítési igények figyelmet kapjanak a vonatkozó helyi építési szabályozásban.

Jelen tanulmányterv a Kormányrendelet 7. mellékletének figyelembevételével készült.

## 1.1. Az érintett terület rövid bemutatása - történeti rész

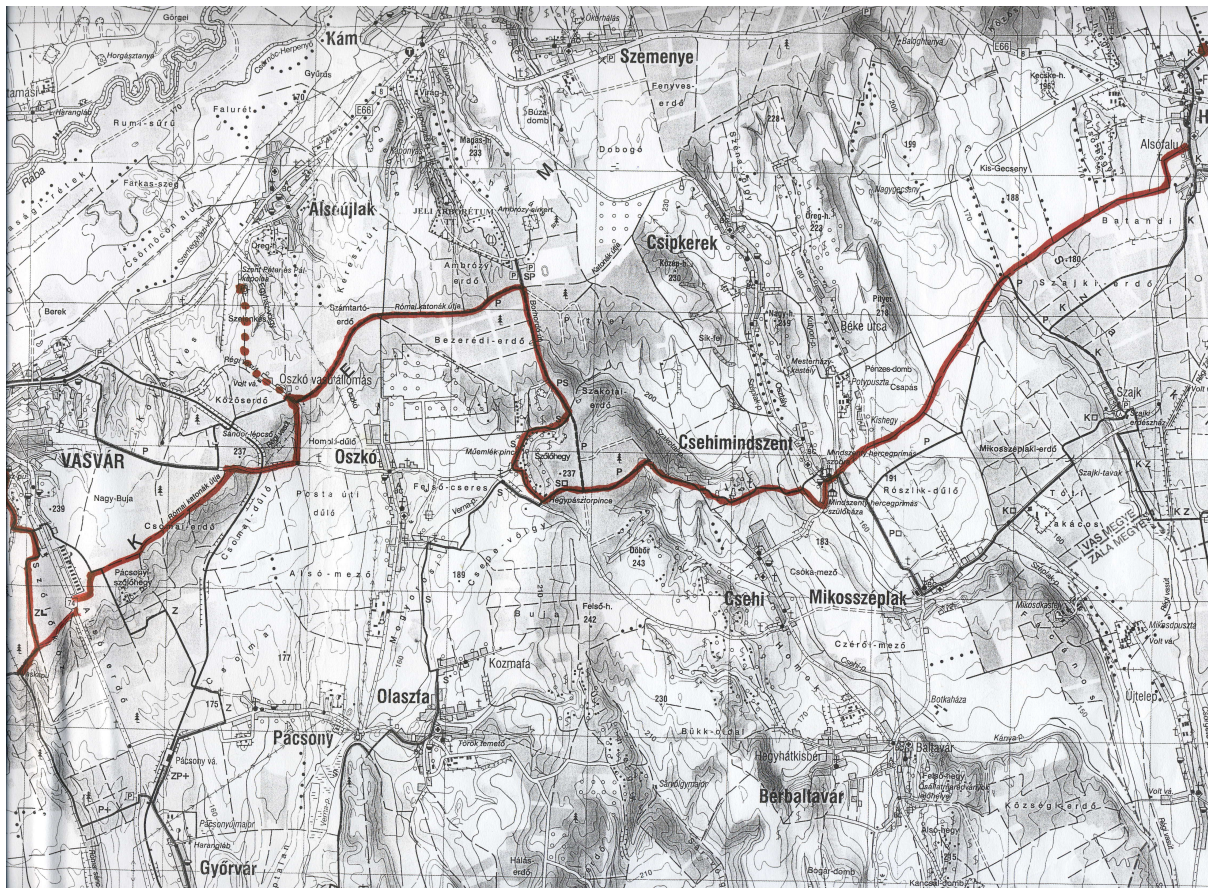
### Oszkó község:

Oszkó község Vas megyében, a Vasvári járásban a Kemenesháton, Vasvártól keletre. Felsőoszkó és Alsóoszkó egyesítésével jött létre 1941-ben. Vas megye déli részén, egy különleges mikroklimájú, lankás dombok által határolt medencében helyezkedik el. A távolság Szombathelytől 35 km, Zalaegerszegtől 30 km. Megközelíthető közúton a Zalabért Vasvárral összekötő úton. Vonattal A Szombathely Nagykanizsa vonalon Vasvárig, majd onnan helyközi autóbusszjáráttal. A lakosság száma jelenleg 652 fő. A község önálló Polgármesteri Hivatallal és Olaszfával közösen fenntartott Körjegyzőséggel rendelkezik. Óvoda és Művelődési Ház működik a faluban. [1] [2]



(forrás: Bihari Ádám [3])





Ószkó és térsége domborzati térkép (forrás: Hegypásztor Kör archívum)



Ószkó és térsége erdészeti térkép (forrás: Hegypásztor Kör archívum)

### Az oszkói Szőlőhegy:

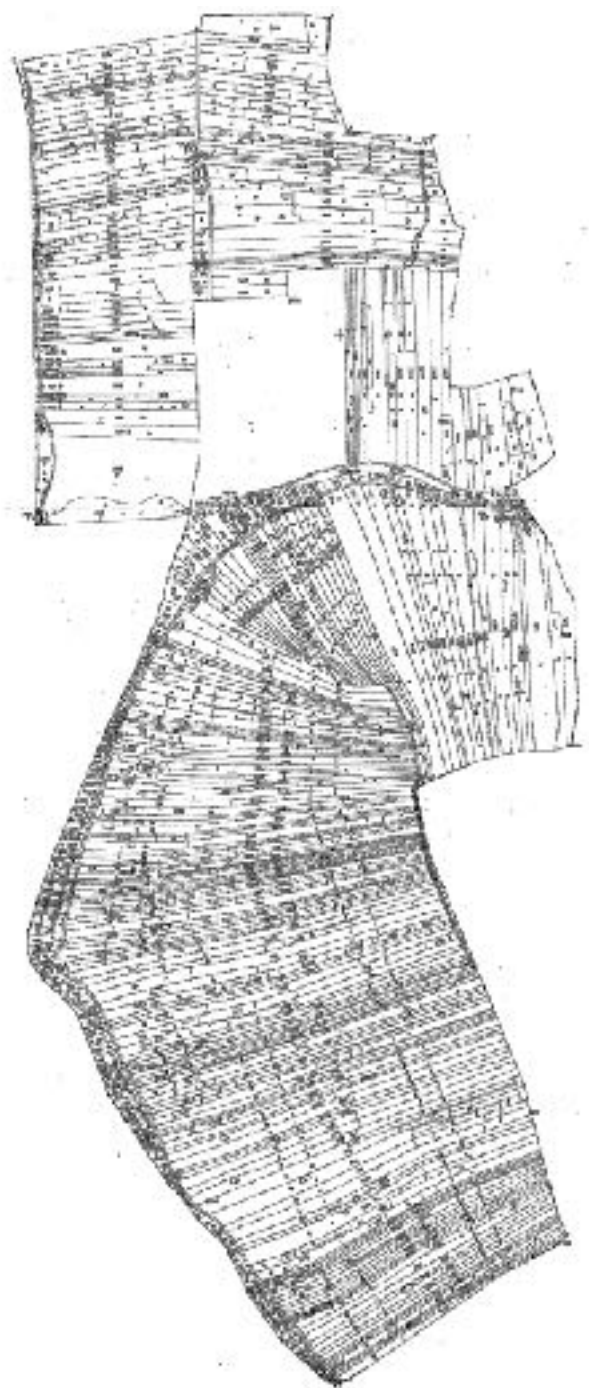
A faluhoz tartozó szőlőhegy a falutól 2–3 km-re van, területe 63 ha, ebből az Újhegy 43 ha, a Csillaghegy pedig 20 ha. Szőlőtermesztésről először a 18. században hallunk. Valószínűleg a jobbágyok irtásföldeken telepítettek szőlőket, melyek a török időkben elpusztultak. Újabb szőlőket az Újhegyen telepítettek. 1949-ből már konkrét adataink vannak a bortermelésre. A Csillaghegy valószínűleg később alakult ki. A két hegy szomszédos egymással, egy hegyközségbe is tartozott, de mégis élesen elhatárolódnak. A múlt század közepére teljes egészére kialakult a mai hegy. A területet valamikor tölgyfaerdő borította, ám a tölgyest kiirtották, s helyére szőlőt telepítettek. A tölgyerdőből ma két hatalmas tölgyfa maradt hírmondónak, melyek a hegy bejáratát jelzik, és helyi jelentőséggel bírnak. A faanyag felhasználásával készültek az első pincék.



*A Szőlőhegy déli része madártávlatból (forrás: Hegypásztor Kör archívum)*

A szőlőt a kedvező délnyugati fekvésű domboldadra telepítették, melynek alján gyalogos vagy szekérút vezetett, az út vonalára merőleges parcellák felfutnak a domboldalon és a domb tetején az ún. Farkaserdőnél végződnek. A pincéket a legvédelettebb helyen, a domb alján, az út közelében építették. Az út vonalát követő, sorosan, egymástól 5-6 méterre elhelyezkedő pincéket fűrészfogasan építették, ezzel nehezítve az esetleges tűz útját. A hagyományos építésű pincék borona-, fonott-, tömésfalú és zsúpfedeles épületek voltak. 1985-ben az Újhegyen

35 db, a Csillaghegyen pedig 4 db ilyen pince volt. A hegyközség mindig is szerves kapcsolatban állt a faluval, de állandó lakhelyül nem szolgált. Viszont rövidebb vagy hosszabb ideig tartó ideiglenes lakhelyül szolgálhatott a pincék egy része. A Hegypásztor Kör közreműködésével, pályázati források bevonásával folyamatosan állítják helyre a pincéket és népi építészeti emlékeket, szerveznek rendszeres pincelátogatásokat, rendezvényeket. [2]



*Az oszkói Szőlőhegy zártkert szerkezeti rajza (forrás: Hegypásztor Kör archívum)*

## Hegypásztor Kör területe:

A Hegypásztor Kört 1985-ben helyi fiatalok alakították a Vas megyei Oszkó községben. A civil szervezet már alapításakor megelőzte korát, hiszen a nyolcvanas években még egyáltalán nem volt mindennapi dolog egyesületet létrehozni. Így a térség első társadalmi szervezeteként jegyezték be, mely innovativitását a mai napig megőrizte. Az alapítók célja az volt, hogy a faluhoz tartozó szőlőhegy műemléki értékű préházait dokumentálják, lehetőség szerint megmentésük, valamint kulturális programokat szervezve megpróbálják élnékiíteni a falu életét, felelevenítve annak hagyományait. A célok tetteké váltak, a Hegypásztorok lelkesedése és tenni akarása ma is töretlen. Az eredeti elképzelések megtartása mellett az egyesület tevékenysége jelentősen kibővült az elmúlt 30 év alatt. Vidékfejlesztés, értékvédelem, turizmusfejlesztés, szőlészet-borászat, helyi termékek felkarolása: csak néhány címszó a széles palettából. [4]



*Orbán napi hegyi vigadalom az Hegypásztor Kör területén madártávlatból (forrás: Hegypásztor Kör archívum)*

## 1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - szabályozási vizsgálat rész

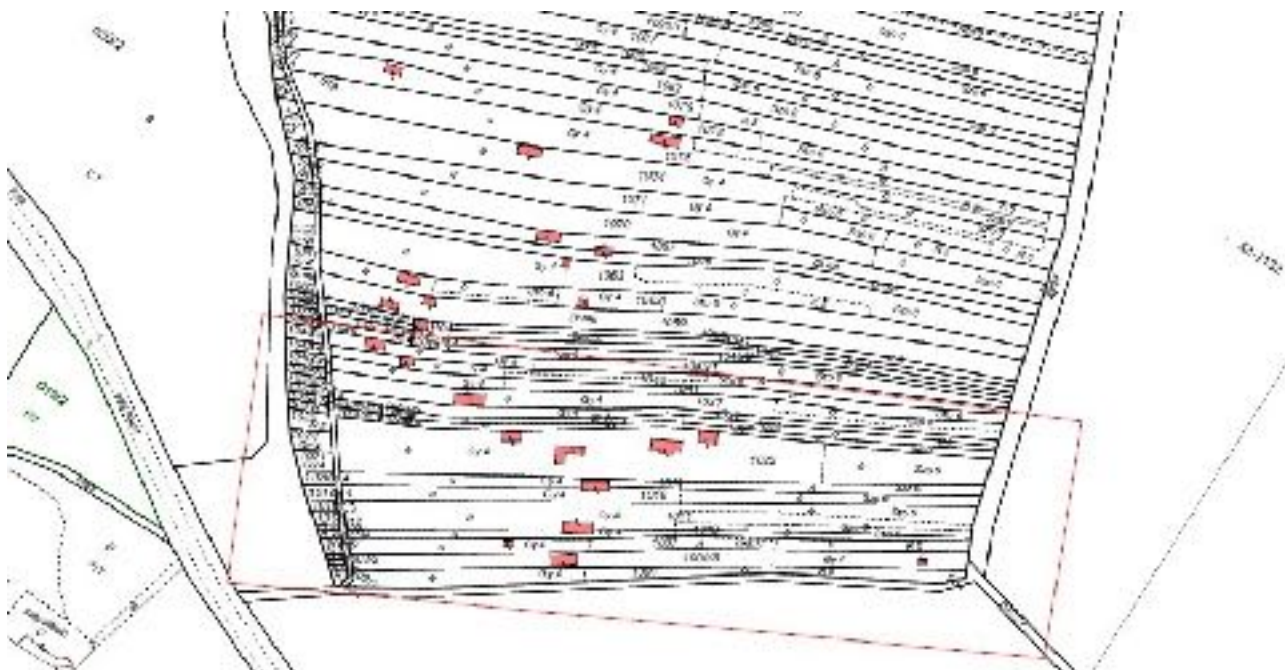
A vizsgált terület a Szőlőhegy déli bejáratánál, a zártkerti övezet határán fekszik.

A vizsgálatban érintett ingatlanok: hrsz. 1001-1039-ig

Érintett 1/1-es egyesületi tulajdonban lévő ingatlanok: hrsz. 1004/3; 1011; 1018; 1019; 1022; 1037.

Érintett részben egyesületi tulajdonban lévő ingatlanok: hrsz. 1001; 1010; 1027; 1028; 1034.

Érintett nem egyesületi tulajdonú ingatlanok: hrsz. 1007.



Térképmásolat a Szőlőhegy vonatkozó részéről. Piros téglalappal jelölve a vizsgálatba bevont terület. (forrás: Vas Megyei Földhivatal)

A teljes szőlőhegyi zártkert jelenleg Mk - kertés mezőgazdasági övezeti besorolású. A település 2007-ben elfogadott Helyi Építési Szabályzata szerint az övezetre érvényes jelenlegi beépítési szabályok a következők:

*27.§ (3) Az Mk jelű kertés mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági növénytermesztés és feldolgozás, a borturizmus, és tájrészletre jellemző fenntartását szolgálja. A területen a gazdaság, vegyes rendeltetésű építmények mellett elhelyezhető a turizmust szolgáló, építmény, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kulturális, egyéb közösségi építmény.*

28.§ (2) A Szőlőhegy mezőgazdasági övezet építészetiileg védett területe Mk övezetre:

- Beépíthető telek területe:

lakóépület: nem létesíthető

gazdasági épület: min. 1500 m<sup>2</sup> telekterület, szőlő gyümölcs művelési ágban lévő és ténylegesen úgy használt telek esetén építhető. Egyéb művelési ágban min 3000 m<sup>2</sup> telekterület szükséges.

- Kialakítandó új telek területe: minimum 800 m<sup>2</sup> telekterület.

- Beépítettség max 3 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 90 m<sup>2</sup> lehet.

- Megengedett legnagyobb építmény magasság:

- lejtős területen legfeljebb 3,5 m, de az épület melletti legmélyebb terepszinttől számítva a homlokzatmagasság max. 4,5 m

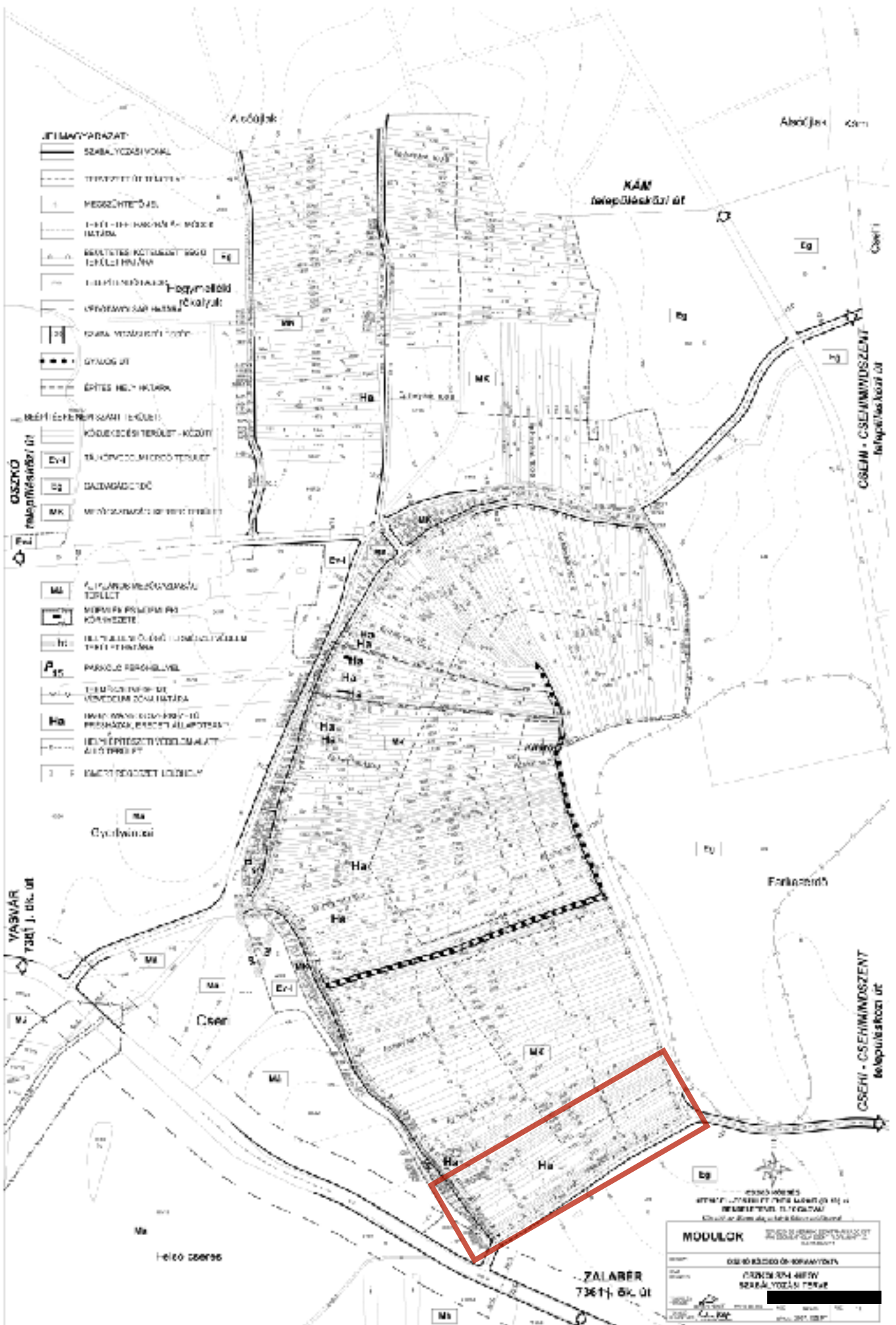
- Beépítési mód oldalhatáron álló. A legkisebb zöldfelület aránya kialakult vagy 80 %.

Az övezetben 90 m<sup>2</sup> -nél nagyobb alapterületű építmény - borfeldolgozó és föld alatti építmény kivételével - egy építményben nem valósítható meg.

Az épületeket legfeljebb a telek utcátlakozásától számított 150,0 m-es sávjában, legalább 5,0 m előkert és legalább 1,50 m oldalkert figyelembevételével kell elhelyezni. Az épületek között legalább 6,0 m tűztávolságot biztosítani kell.

Az övezet területén csak azon terület vonható ki művelés alól, amelyre a beépítés kerül és a hozzácsatlakozó megközelítést biztosító út létesül, valamint egyéb műtárgy elhelyezést nyer.

A területen az építmények építészeti kialakítására vonatkozóan a 30.§ előírásait (Örökségvédelméről) meg kell tartani.



### **1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása**

A fentiekben vizsgált terület használata az elmúlt 25 év során jelentősen megváltozott. Mára drasztikusan eltér attól, ami a szőlőhegy egészéhez kapcsolódó alapvető funkció (gyümölcsösök, szőlők és hozzájuk tartozó gazdasági épületek) meghatároz. A Hegypásztor Kör egyesület erdei iskolai műhelyei, hagyományőrző ünnepi alkalmi, szemléletformáló fesztiváljai, szállás- és programkínálata olyan nagyszámú látogatót vonz a területre, melyek kiszolgálása más léptékű infrastruktúrát igényel.

A Szőlőhegy beépítési struktúrájának megőrzése, hagyományos préházainak védelme továbbra is kiemelten indokolt! Azonban a nevezett területen, a hegy kvázi "látogató-központjának" a további fejlődéshez szükség van egyedi szabályozásra.

A Hegypásztor Kör területének látogatottsága éves szinten mára már több ezer fő. Ez a tömeg és a vele járó infrastruktúra nem összeegyeztethető a szőlőhegy más területeinek beépítési léptékével.

Ez az igény a 2000-es évek elején a falu rendezési tervének aktuális módosításakor már megjelent, viszont akkor még nem került bele a tervbe. Az azóta eltelt csaknem 20 év alatt a helyzet csak "súlyosbodott". Az egyesület közössége válaszút elé ért: vagy leállítja a sikeres turisztikai és oktatási tevékenységét, vagy belevág a terület szabályozásának módosításába. Ez utóbbi mellett született döntés kapcsán készült jelen tanulmány.

Bár a funkció változik, a terület szellemiségéhez méltó kultúra és értékrend változatlan marad. Az egyesült szemléletformáló és értékőrző tevékenysége nagyban hozzájárul ahhoz, hogy ma egyáltalán védendő szőlőhegyről beszélhetünk. Ebből kifolyólag nincs szükség drasztikus szabályozási módosításokra.

A javasolt módosítások elsősorban Oszkó Község Helyi Építési Szabályzatának a zártkertes Szőlőhegyre vonatkozó részét érintik.

Az ún. "régi OTÉK" alapú oszkói Településrendezési terv egyébként is hátrányosan korlátozza a zártkerti építkezést. Ezeket a korlátozásokat javasoljuk a meglévő szabályozási lehetőségeken belül felülvizsgálatra.



## 1.4. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

### Meghatározó problémák:

A keskeny parcellákra felosztott területen a jelenlegi szabályozás szerint gyakorlatilag a végére ért a beépítést igénylő fejlesztések sora. Nincs több használható méretű, elhelyezkedésű szabad telek. Három érintett területen (1004/3, 1018, 1022 hrsz.) már a jelenlegi beépítés is túl van a 3%-os határon. A tervezett épületekkel (Új pajta, Pásztorszállás bővítés és összekapcsolás a Fogadó épülettel) pedig a 7-8%-os beépítettséget közelítené.

A jelenlegi szabályozás szerint maximum 90 m<sup>2</sup> alapterületű építmény építhető, mely nagyobb ugyan egy átlagos pincénél, de egy kényelmes méretű közösségi-, vagy rendezvény jellegű épületnél erősen korlátozó. Mind a tervezet Új pajta, mind a Pásztorszállás központi épületté bővítése akadályba ütközik ennél a korlátnál.

Gondot okoz még, hogy a keskeny telkeken is kötelező a 1,5 méteres oldalkert tartás, valamint, hogy a megengedett 3,5 m legnagyobb építménymagasság gyakorlatilag kizárja egy rendes belmagasságú tetőtér beépítés lehetőségét.

### Javaslat:

Új övezeti besorolás definiálása és a HÉSZ-ben való alkalmazása a vonatkozó területre.

Az új övezetnek a jelenlegi 3%-ról min. 10%-ra kellene növelnie a lehetséges beépítettséget és a jelenlegi 90 m<sup>2</sup>-ről min. 250 m<sup>2</sup>-re növelni a megengedett maximális építmény alapterületet.

Az új besorolásnak vagy alkalmassá kell tennie a meglévő egyesületi tulajdonban lévő területeket az összevonásra, vagy el kell, hogy törölje a kötelező oldalkert tartását, vagy meg kell szüntetni az „építési hely határa” jelölést.

Lehetőséget kell teremteni használható tetőtér beépítésre a meglévő és esetlegesen újonnan létesülő épületek esetében is. Javasolt a megengedett legnagyobb építménymagasság lejtős területen legfeljebb 4,5 m, de az épület melletti legmélyebb terepszinttől számítva a homlokzatmagasság maximum 6 m magasságra emelése.

## **1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye**

A javaslatban szereplő beépítési módosítások és azok várható hatásai nem igényelnek olyan infrastrukturális fejlesztéseket, melyek ne állnának rendelkezésre e tanulmány készítésének időpontjában, vagy ne zajlana éppen a megvalósításuk.

A vizsgált terület jelenleg ún. autonóm rendszerben üzemeltetett víz, csatorna és villamos hálózatokkal rendelkezik. Ennek a rendszernek egyedül az áram ellátottsága korlátos, de már folyamatban van az oszkói villamos közműhálózat szőlőhegyi kiépítése. Ez az előbbi korlátosságot feloldja.

2020. márciusában elkészült a Szőlőhegy két bejáratát összekötő és a vizsgált terület is érintő zúzottkő út mely a tárgyban szereplő funkciókat nagymértékben támogatja.

## **1.6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló**

A beépítés változással nem számítunk jelentős vendégszám növekedésre, hanem a már kialakult volumen szakszerűbb kiszolgálása a cél. Ebből következően a környezeti terhelés mértéke lemerhető a jelenlegi állapotokon, ami környezeti fenntarthatósági szempontból kiváló.

## **1.7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló**

Az esetleges módosítás következtében lehetővé váló tervezett beavatkozások és az örökségi vagy környezeti értékek sérülése terén nem mutatkozik érdemi összefüggés. A terület beépítettsége és a tervezett látogatószám minimálisan növekszik.

A jobb kiszolgálásnak és kényelmesebb működtetésnek köszönhetően több energia jutna a Szőlőhegy elhagyatott részeinek rekultiválására.

# Irodalomjegyzék

- [1] <http://www.oszko.hu/oszko-kozseg/a-mai-oszko/> (megtekintve: 2020.04.02.)
- [2] <https://hu.wikipedia.org/wiki/Oszk%C3%B3> (megtekintve: 2020.04.02.)
- [3] Bihari Ádám - Kisközösség autonóm lakókörnyezete, hallgatói diplomamunka, BME Építészmérnöki Kar, Urbanisztika Tanszék (2013.)
- [4] <https://hegyasztor.hu/kik-vagyunk/a-tortenet/szervezet-bemutatasa> (megtekintve: 2020.04.02.)
- [5] Zágorhidi-Czigány Csaba - Az oszkói szőlőhegy pincéi (Oszkó, 1989.)
- [6] Oszkó község helyi építési szabályzata és szabályozási terve (Oszkó, 2007.)

# Mellékletek

Fotódokumentáció az épületekről

Jelenlegi kialakult állapot helyszínrajza

Meglévő és kialakítás alatt lévő épületek funkcionális bemutatása

Tervezett állapot helyszínrajza

## Fotódokumentáció



A tájházzá alakuló "Öregpince"



A borospinceként funkcionáló "Gombás pince"



Az első megépült szállásépület: "Pásztorszállás"



A készülő "Szerszamos" épület és kazánház, háttérben a "Cserepes házzal"



Az egyik kemence csoport



A szőlőhegyi Kápolna mise közben



A "Lábas pajta" zsúpfedés cseréjében



Szalmával fedett tároló előadásra összegyűlt látogatókkal

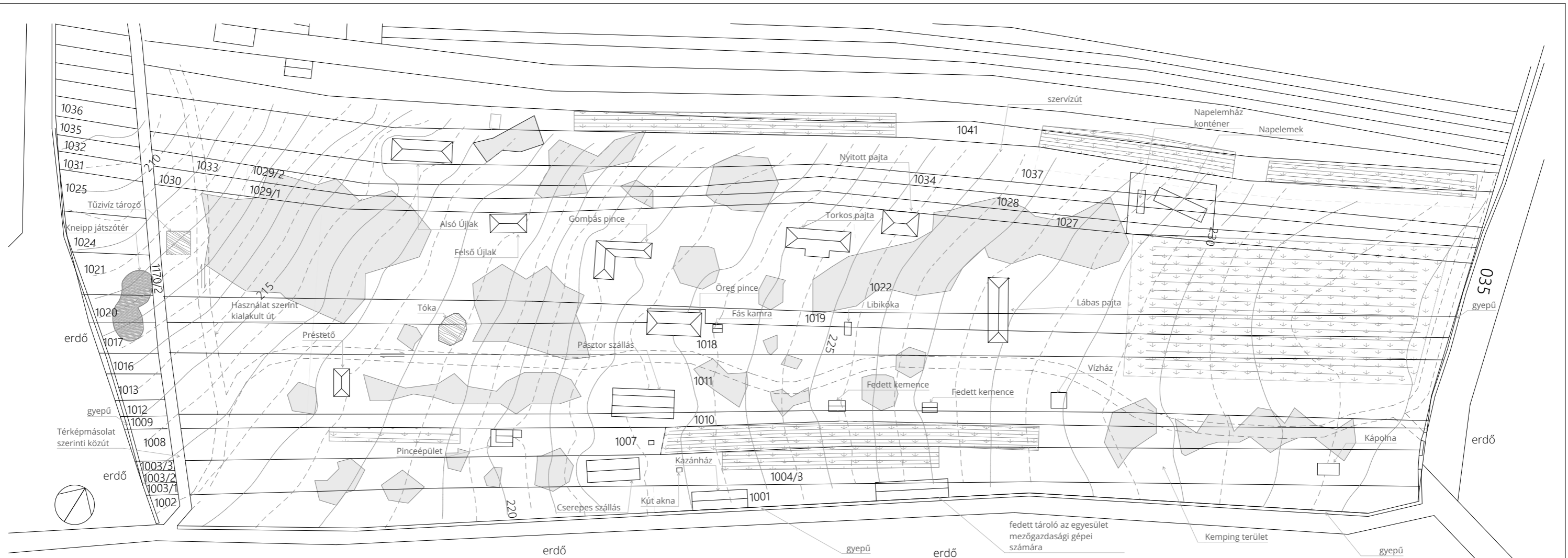








Az "Alsó-újlak" meszelés előtt álló épülete



A "torkos pajta"



hrsz.	telekméret m2	beépítettség %	tulajdonos	telken található építmények		méret m2	funkció		szintszám	megjegyzés
				hivatalos térképmásolaton szerepel/	nem szerepel		jelenlegi	tervezett		
1001			Orbán család /18-adok		Kazánház	64	kazánház, gépészet, szerszámok		1	
					Fedett tároló	56	tároló		1	
1004/3	2816	2,6	Hegypásztor Kör		Cserepes ház	73,17	szállás		2	
					Kápolna		kápolna		1	
1007			Tánczos&Balázs		Pinceépület		présház		1	
1010			Papp /54-edek		Pásztorszállás (átlóg)	80,9	szállás		2	Tervezett recepció a telken
					Pásztorszállás					
1011	4649	1,7	Hegypásztor Kör		Vízház		vízház, kemping zuhanyzó		1	
					Présteó	26,26	bemutató épület		1	
					Kemencék		kemence			
1018	1872	3,5	Hegypásztor Kör		Óreg pince	64,89	raktár	tájház	1	
1019	1791	0	Hegypásztor Kör		Lábas pajta	79,67	zsúpkészítő műhely	közösségi étkező + rendezvénytér	1	Óreg pincét telekhatár kikerüli
1022	7389	3,7	Hegypásztor Kör		Gombás pince	82,6	közösségi tér	boros pince	1	
					Felső Újlak	43,53	szállás		1	
					Torkos pajta	91,93	raktár	közösségi kézműves tér	1	
					Nyitott pajta	53,51	közösségi tér		1	
1027			Ódor család+MÁK /1200-adok							
1028			Kovács István							
1034			Vörös család /12-edek		napelem + napelemház		infrastruktúra			
1037	2804	2,9	Hegypásztor Kör		Alsó Újlak	82,26	szállás		1	
1041			Ódor László							

-  Vízfelület
-  Meglévő zúzottkő burkolatú út
-  Fás terület
-  Szőlő

**Oszkó Szőlőhegy  
Organizáció**

Beépítési tervdokumentáció  
2020.június

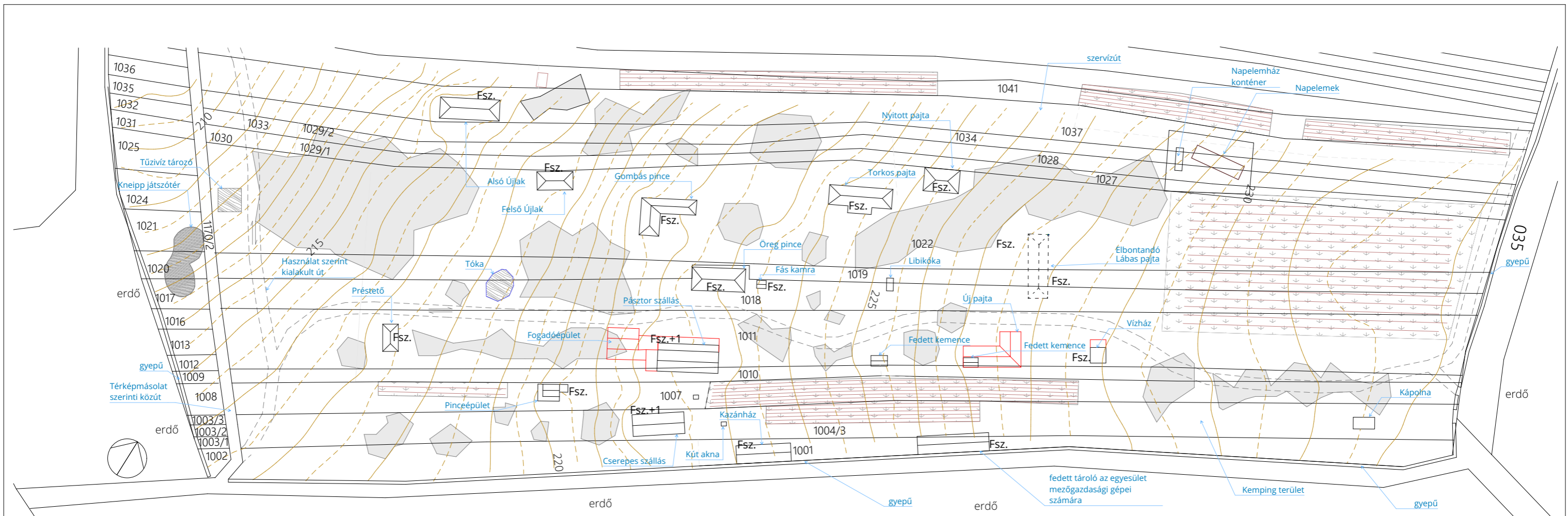
Helyszín: 9825, Oszkó  
hrsz.:1001,1004/3,1010, 1011, 1018, 1019, 1022, 1027, 1028, 1034, 1037






**01** Helyszínrajz meglévő állapot  
1:1000

Építető:  
Hegypásztor Kör  
9825, Oszkó, Molnár Antal utca 4.

Tervező:  
NaturARCHStudio Kft.  
9700 Szombathely, Horváth Boldizsár körút 9.  
Felelős építész tervező: Bihari Ádám  
É-03-0436

Munkatársak: Gacsályi Kinga Eszter



-  Tervezett új épület
-  Vízfelület
-  Meglévő zúzottkő burkolatú út
-  Fás terület
-  Szőlő

tulajdonos	hrsz.	telekméret m2	JELENLEGI				TERVEZETT			
			telken található építmények		méret m2	beépítettség m2 %	további tervezett építmény	méret m2	beépítettség m2 %	
			hivatalos térképmásolaton szerepel/	nem szerepel						
Orbán család /18-adok	1001			Kazánház	64					
				Fedett tároló	56					
Hegypásztor Kör	1004/3	2816		Cserepes ház	73,17	88,17	3,13%		88,17	3,13%
				Kápolna	15					
Tánczos&Balázs	1007			Pinceépület						
Papp /54-edek	1010			Pásztor szállás (átlóg)						
				Pásztor szállás	80,9			Pásztor szállás fedett terasz	75	
Hegypásztor Kör	1011	4649		Vízház	16	139,16	2,99%	Pásztor szállás bővítés	30	439,16
				Présteő	26,26			Fogadó épület és terasz	75	
				Kemencék	16			Új nagypajta	120	
Hegypásztor Kör	1018	1872		Óreg pince	64,89	64,89	3,47%			64,89
Hegypásztor Kör	1019	1791		Lábas pajta (bontás - nem számított)	79,67		0			0
Hegypásztor Kör	1022	7389		Gombás pince	82,6					
				Felső Újlak	43,53	271,57	3,68%			271,57
				Torkos pajta	91,93					
				Nyitott pajta	53,51					
Ódor család+MÁK /1200-adok	1027									
Kovács István	1028									
Vörös család /12-edek	1034			napelem + napelemház						
Hegypásztor Kör	1037	2804				82,26	2,93%			82,26
Ódor László	1041			Alsó Újlak						

**Oszkó Szőlőhegy  
Organizáció**

Beépítési tervdokumentáció  
2020.június

Helyszín: 9825, Oszkó  
hrsz.:1001,1004/3,1010, 1011, 1018, 1019, 1022, 1027, 1028, 1034, 1037

**04** Helyszínrajz tervezett  
1:1000

Építető:  
Hegypásztor Kör  
9825, Oszkó, Molnár Antal utca 4.

Tervező:  
NaturARCHStudio Kft.  
9700 Szombathely, Horváth Boldizsár körút 9.  
Felelős építész tervező: Bihari Ádám  
É-03-0436

Munkatársak: Gacsályi Kinga Eszter

**Oszkó Község Önkormányzata**  
9825 Oszkó. Rákóczi u. 79.

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Oszkó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2020.**  
**ülésére**

**-ei**

**Oszkó Község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2007.(IX.19.) önkormányzati rendelete módosításának elfogadására.**

A településfejlesztési döntések értelmében a rendelet kiegészítésre kerül. Megbízás hiányában a rendelet teljes felülvizsgálatára felhatalmazás nem volt, így a hatályos rendelet átvizsgálása és hatályos jogszabályok szerinti javítása sem volt feladat.

A változásokat a dőlttel és pirossal szedett szövegrészek mutatják.

- 1.§ A Rendelet 27. §-a kiegészül az új Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezet jelével.
2. § A Rendelet 28.§-ának bekezdései pontosításra kerülnek.
3. § A rendelet 28.§-a új (4) bekezdéssel egészül ki, amely az Mk-1 jelű övezet új elírásait tartalmazza.
4. § A Rendelet 8. melléklete teljes egészében cserélésre kerül.
- 5.§ Záró és hatályba léptető rendelkezések.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjék, és véleményével segítse elő az önkormányzati rendelet megalkotását.

Oszkó, 2020

/: Birkás István :/ sk.  
polgármester

/: Pónáczné Horváth Andrea :/ sk.  
jegyző

## Várható hatások

### 1. Társadalmi hatások

A rendelet módosítása a változó társadalmi és gazdasági feltételek kielégítése céljából készült, elfogadásával kedvezőbb jogi környezetet biztosít a község területén a természetes és a jogi személyek számára.

### 2. Gazdasági, költségvetési hatások

A gazdasághoz kötődő, gazdaságélénkítő, vállalkozást segítő, beruházást ösztönző a községfejlesztési célok elérését elősegítő hatásai várhatóak. A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendeletnek közvetlen költségvetési hatásai nincsenek.

### 3. Környezeti hatások

A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendelet környezeti hatása a meglévő területek ésszerű és célszerű felhasználásának elősegítése, a belső tartalékok hatékonyabb kihasználása, a meglévő be nem épített területekkel való hatékony gazdálkodás megvalósításával.

### 4. Egészségügyi következmények

A rendeletnek egészségügyi következményei nincsenek.

### 5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendelet a lakosság adminisztratív terheit nem növeli, az építéshatósági munkát elősegíti.

### 6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendelet szükségességét a folyton változó társadalmi igények és a magasabb szintű építési előírásokhoz való alkalmazkodás indokolja. Várható következménye, új munkahelyek teremtése, életminőség javulása.

### 7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Oszkó, 2020.

(: Birkás István :)  
polgármester

**Oszkó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete**  
**.../2020. (.....) önkormányzati rendelete Oszkó Község Szabályozási Tervének**  
**jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2007.(IX.19.)**  
**önkormányzati rendelete módosításáról**

Oszkó Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) Oszkó Község Önkormányzata Képviselő-testületének Oszkó Község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2007.(IX.19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 27.§ (1) - (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) A Szabályozási Terv a mezőgazdasági területeket használatuk és a rajtuk elhelyezhető építmények alapján:

1.1 **Má** jelű általános

1.2 **Mk** és **Mk-1** jelű kertes.

(2) Az **Má jelű** általános mezőgazdasági terület a település *mezőgazdasági termelés* (növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termény, termékfeldolgozás és tárolás) és *annak építményei elhelyezése céljára* szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználat és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni.

(3) Az **Mk jelű** és **Mk-1 jelű** kertes mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági növénytermesztés és feldolgozás, a borturizmus, és tájrészletre jellemző fenntartását szolgálja. A területen a gazdaság, vegyes rendeltetésű építmények mellett elhelyezhető a turizmust szolgáló, építmény, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kulturális, egyéb közösségi építmény.”

**2.§**

A HÉSZ 28. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Szőlőhegy mezőgazdasági övezet **építészetileg védett** területe **Mk** övezetre:

a) Beépíthető telek területe:

lakóépület: nem létesíthető

gazdasági épület: min. 1500 m<sup>2</sup> telekterület, szőlő gyümölcs

művelési ágban lévő és ténylegesen úgy használt telek esetén építhető. Egyéb művelési ágban min 3000 m<sup>2</sup> telekterület szükséges.

b) Kialakítandó új telek területe: minimum 800 m<sup>2</sup> telekterület.

c) Beépítettség max 3 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 90 m<sup>2</sup> lehet.

d) Megengedett legnagyobb építmény magasság:

- da) lejtős területen legfeljebb 3,5 m, de az épület melletti legmélyebb terepszinttől számítva a homlokzatmagasság max. 4,5 m
- db) Beépítési mód oldalhatáron álló. A legkisebb zöldfelület aránya kialakult vagy 80 %.
- e) Az övezetben 90 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű építmény - borfeldolgozó és föld alatti építmény kivételével - egy építményben nem valósítható meg.  
Az épületeket legfeljebb a telek útsatlakozásától számított 150,0 m-es sávjában, legalább 5,0 m előkert és legalább 1,50 m oldalkert figyelembevételével kell elhelyezni. Az épületek között legalább 6,0 m tűztávolságot biztosítani kell.
- f) Az övezet területén csak azon terület vonható ki művelés alól, amelyre a beépítés kerül és a hozzácsatlakozó megközelítést biztosító út létesül, valamint egyéb műtárgy elhelyezést nyer.
- g) A területen az építmények építészeti kialakítására vonatkozóan a 30.§ előírásait (Örökségvédelméről) meg kell tartani.”

### 3. §

A HÉSZ 28.§-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

(4) A Szőlőhegy mezőgazdasági övezet **építészetiileg védett** területe **Mk-1 jelű** övezetre:

- a) Beépíthető telek területe:
  - lakóépület: nem létesíthető
  - gazdasági épület: min. 1500 m<sup>2</sup> telekterület, szőlő gyümölcs művelési ágban lévő és ténylegesen úgy használt telek esetén építhető. Egyéb művelési ágban min 3000 m<sup>2</sup> telekterület szükséges.
- b) Kialakítandó új telek területe: minimum 800 m<sup>2</sup> telekterület.
- c) Beépítettség max 10 %, de gazdasági épület maximális alapterülete max. 250 m<sup>2</sup> lehet.
- d) Megengedett legnagyobb építmény magasság:
  - da) az építménymagasság lejtős területen legfeljebb 4,5 m, de az épület melletti legmélyebb terepszinttől számítva a homlokzatmagasság maximum 6 m.
  - db) Beépítési mód oldalhatáron álló. A legkisebb zöldfelület aránya kialakult vagy 80 %.
- e) Az épületek között legalább 6,0 m tűztávolságot biztosítani kell.

### 4. §

A HÉSZ 8. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

### 5. §

Ez a rendelet 20.....lép hatályba.

Oszkó, 2020.....

/: Birkás István /: sk.

/: Pónáczné Horváth Andrea /: sk.

polgármester

jegyző

A rendelet kihirdetve:

Oszkó, 2020. ....

Pónáczné Horváth Andrea  
jegyző

**1. melléklet a /2020.(            .) önkormányzati rendelethez**

8. melléklet: Oszkó község 11.Szabályozási Terv Szőlőhegy M =1 : 4000; 007/2020  
munkaszámon



JÉLMAGYARÁZAT:

— SZABÁLYOZÁSI VONAL

- - - TERVEZETT ÚT TENGYELYE

\* MEGSZÜNTETŐ JEL

--- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK HATÁRA, ÖVEZET HATÁRA

— BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGŰ TERÜLET HATÁRA

⊙ TELEPÍTENDŐ FASOR

— VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA

12,0 SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG

●●● GYALOG ÚT

--- ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA

Hegymelletti róka

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET:

K-V SZ 10  
4,0 1200  
KÜLÖNLEGES VENDÉGVÁRO TERÜLET  
SZABADON ÁLLÓ, BEÉP %  
ÉPÍTMÉNY MAG., MIN TELEKMÉRET

szt: 0,5 SZINTTERÜLET SŰRŰSÉG

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:

— KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚTI

Ev-i TÁJKÉPVÉDELMI ERDŐ TERÜLET

Eg GAZDASÁGIERDŐ

MK MK-1 MEZŐGAZDASÁGI KERTES TERÜLET

Ev-i

Má ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

MK MŰEMLEK ÉS MŰEMLEKI KÖRNYEZETE

ht HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA

P15 PARKOLÓ FÉRŐHELYEL

— TERMÉSZETVÉDELMI, VÍZVÉDELMI ZÓNA HATÁRA

Ha HAGYOMÁNYOS SZERKEZETŰ PRÉSHÁZAK, EREDETI ÁLLAPOTBAN

-É- HELYI ÉPÍTÉSZETI VÉDELME ALÁ VONANDÓ TERÜLET

— SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁRA

Má

Gyertyános

VASVÁR

7361 j. ök. út

Ev-i

Má

K-V SZ 15  
4,0 1200  
szt: 0,5

Ev-i

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Alsóújlak

Alsóújlak

Kám

ALSÓÚJLAK  
településközi út

Eg

Eg

Csehi

településközi út

Eg

Eg

Eg

Eg

Eg

Eg

Eg

Eg

Eg

Eg

Eg

Eg

Eg

Eg

Eg

Eg

Eg

Eg

Eg



1. melléklet a /2020. ( ) önk. rendelethez.  
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

<b>MODULOR</b>		TERVEZŐ ÉS MÉRNÖKI SZAKTANÁCSADÓ KFT 9700 SZOMBATELY, SZENT FLORIÁN KRT. 2. Email: modulor.gergey@t-online.hu TEL: 94/509-244	
MEGBÍZÓ:		OSZKÓI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	
RAJZ MEGNEVE:		OSZKÓI SZŐLŐHEGY SZABÁLYOZÁSI TERVE /módosítás/	
TERÜLET TERVEZŐ:	GERGEY PÉTER TT1 18-0204	MÉRTERÁNY:	M 1:4000
TERÜLET TERVEZŐ:		MSZ:	007/2020. RSZ: 11.
		DÁTUM:	2020. SZEPT.

ZALABÉR  
7361 j. ök. út